

النقابة العامة للمحامين  
لجنة الشباب

التعليق على القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

# الضريبة على العقارات المبنية



تأليف وإعداد  
مجدى أحمد عزام  
المحامى  
دراسات عليا فى القانون  
محاضر بمعهد المحاماة بالإسكندرية

محمد عبد الوهاب  
عضو مجلس النقابة العامة للمحامين  
ومقرر لجنة الشباب

حمدي خليفة  
نقيب المحامين





التعليق على  
القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

# قانون الضريبة العقارية

مجدى أحمد عزام

المحامى

بالإستئناف العالى ومجلس الدولة

دراسات عليا فى القانون

محاضر بمعهد المحاماة بالإسكندرية

٢٠١٠/٢٠٠٩



## **مقدمة**

الحمد لله رب العالمين ..

نحمده ونستعين به ونسأله التوفيق .

و الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدى لولا أن هدانا الله

و الصلاة و السلام على رسول الله وابن عبد الله صلى الله عليه و سلم ..

و بعد ...

إذا كنا في جهودنا السابقة قد استطعنا بعون الله ان نقدم للمكتبة القانونية العديد من الاعمال في اطار مشروع مكتبة قانونية لكل محامى .

و حرصا منا على بلوغ الغاية التى نبتغيها وننشدها و هى خدمة زملائنا الاعزاء جعلنا نصب اعيننا أن يكون العمل الذى نقدمه يرقى لمستوى زملائنا ويواكب التطورات التشريعية المتلاحقة .

و أخيراً لا يسعنى إلا ان اقدم التحية و الاجلال ممزوجاً بالفخر و الاعزاز لشيخو المحامين الاجلاء و لشباب المحامين أمل الامة في التغيير تعبيراً عن عميق التقدير لما يقدمونه من ذوات انفسهم بحثا عن الحق و اقرارا له و نتمنى من الله ان تكون قد وفقنا الى ما فيه الخير .

ولله الفضل من قبل و من بعد .

**محمد عبد الوهاب**

عضو مجلس النقابة العامة للمحامين



## مقدمة الطبعة الأولى

مع صدور القانون رقم ٢٠٠٨/١٩٦ حسم البرلمان المصطفى قانون الضريبة العقارية بعد الجدل الواسع الدائر حول هذا القانون حال إعداده إلا أنه أصبح الآن الأمر الواقع

وقد تناولنا في هذا العرض لأهم المسائل التي يدور حولها القانون من خلال بيان لكل ما يهم الممول والقائمين على تنفيذ هذا القانون في هذا القانون من أمور وذلك بشكل موجز

وقد اشتمل هذا البحث على بيان لكيفية ربط الضريبة ونطاقها وتقدير الضريبة وبيان لماهية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن وتشكيلها واختصاص كل لجنة وطرق الطعن على قراراتها وجهة الطعن وعقوبات هذا القانون وعلاقة هذا القانون بغيره من القوانين الأخرى وتأثيره عليها ومواطن الضعف في هذا القانون وما شابه من عيوب تهدده بعدم الدستورية

وأسأل الله عز وجل أن يكون فيه نفعا وخيرا لنا ولغيرنا

مجدى أحمد عزام

المحامى

يوليو ٢٠٠٨م

رجب ١٤٢٩ هـ

## مقدمة الطبعة الثانية

مع صدور اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة العقارية رقم ٢٠٠٨/١٩٦ بموجب قرار وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩ والمنشور في الوقائع المصرية العدد ٢٨١ تابع (أ) بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٦ وصدر الكتب الدورية التنفيذية للقانون - عن وزارة المالية - وصدر نماذج الإقرارات الضريبية السبعة اتضحت كل ملامح القانون من حيث نطاق سريانه ومشكلاته العملية لذلك قمنا بإعادة صياغة الكتاب وفقا لما هو جديد صدر عن وزارة المالية وأضفنا عليه تعديلات مستسقاء من مواد اللائحة التنفيذية ونموذج الإقرار الضريبي .

أسأل الله العلى القدير أن يكون فى هذا الكتاب نفع للسادة المشتغلين بالقانون وأن ينفعا الله به يوم الدين.

**مجدى أحمد محمد مصطفى عزام**

المحامى

بالاستئناف العالى ومجلس الدولة

دراسات عليا فى القانون

الجمعة ٢٧ من شوال ١٤٣٠

١٦ من أكتوبر ٢٠٠٩



الفصل الأول  
نطاق سريان الضريبة وسعرها

المبحث الأول  
نطاق سريان الضريبة  
العقارات التي تسرى عليها قانون الضريبة العقارية

أولاً: العقارات التي يسرى عليها الضريبة وفقاً لنص المادة ( ٨ )

١ - العقارات المبنية :-

- • أيا كانت مادة بنائها " مواد بنائيه ، حجر طوب • • أو مبنية من الأخشاب أو الحديد أو غير ذلك.... كل ما يهم القانون أن يكون لها وصف البناء •
- • يستوي الغرض الذي تستخدم فيه " سكني - غير سكني - صناعي • • بغرض دائم - أو مؤقت •

- • يستوي أن يكون العقار مبنى على الأرض أو تحت الأرض " مثل الجراجات أسفل العقارات ، أو البدروم المبنى أسفل حدود سطح الأرض •

٢ - العوامات والمباني المقامة على الماء لكن يجب ألا يكون البناء المقام على الماء متحرك بل يجب أن يكون ثابت كما هو الحال في العقار أو البناء المقام على الشاطئ سواء في صورته بنائية أو خشبية أو قوائم حديدية المهم أن يكون مقام بشكل ثابت

- • يستوي في العقار أن يكون مشغول سواء بعوض أو بغير عوض " أي بأجر أو بدون أجر " وسواء كان يشغله المكلف بالضريبة (الممول) بنفسه أو بواسطة الغير من أقاربه أو قام بتأجيريه للغير •

- • كما يستوي أن يكون العقار مشغول أو غير مشغول
- • بل الأكثر من هذا لو كان العقار غير تام البناء ولكن مشغول يفرض عليه الضريبة •

ثانياً: ما في حكم العقارات والتي تخضع للضريبة

نصت المادة التاسعة على تعداد وبيان لما يعتبر في حكم العقارات والتي تخضع للضريبة العقارية وهي :

- ( ١ ) - العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التي تدار بطريق الالتزام أو الترخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع • •
- ( ٢ ) - الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها مسورة أو غير مسورة....

• • إلا أنه يشترط في الأرض الفضاء لربط الضريبة العقارية عليها:

- ١ - أن تكون مستغلة كان تكون جراج أو مخزن أو مشتل أو إلى غير ذلك أما إذا كانت غير مستغلة فلا يستحق عنها ضريبة عقارية وجاء ذلك نتيجة لحكم الدستورية الصادر في أول التسعينات بعدم دستورية



فرض ضريبة على الأراضي الفضاء فتجنبها المشرع في هذا القانون.

ب- يستوي في الأرض الفضاء بعد ذلك أن تكون مستقلة أو تابعة لمبنى مسورة أو غير مسورة ما دامت معلومة الحدود والملكية .

\*\* وترفع الضريبة إذا أصبحت الأراضي الفضاء غير مستغلة

( ٣ ) - التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر .

المقصود بالتركيبات هنا الهوائيات الخاصة بشركات الاتصالات اللاسلكية شبكات التليفون المحمول ، وإعلانات الدعاية الثابتة على أسطح العقارات

وقد أشارت نماذج الإقرارات الضريبية الصادرة عن مصلحة الضرائب العقارية في صدر الصفحة الأولى من الإقرارات إلى ذلك حيث ذكرت يقصد بالتركيبات المنشآت الخفيفة التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات سواء كانت من الحديد أو الألمنيوم أو الخشب أو ما شابه ذلك مثل الإعلانات ومحطات تقوية المحمول "

#### ثالثا : مدلول لفظ العقارات في القانون

يقصد بالعقار في قانون الضريبة العقارية كل وحدة عقارية على حدة في كامل المبنى وليس كامل المبنى فلا يعد المبنى كله وحدة واحدة .

بمعنى أن حساب الضريبة سيتم عن كل شقة سكنية أو محل تجاري على حدة فإذا كان العقار مكون من خمسة أدوار - كل دور شقة - فإن حساب الضريبة العقارية يكون عن كل شقة على حدة حتى ولو كان إجمالي ومجموع الوحدات يجاوز الحد الأدنى المقرر للضريبة فالعبرة بكل وحدة وليس بمجموع العقار .

وهو الأمر الذي يجعل هناك اتساع لرقعة الإعفاء من الضريبة . حيث أن قيمة الشقة الواحدة تختلف بكثير عن قيمة العقار ككل .

رابعا : - تفرض الضريبة العقارية على العقارات المبنية على الأراضي الزراعية على أن ترفع عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات ضريبة الأطينان "م ١٠ من القانون"

وقد نصت المادة ( ٦ ) من اللائحة التنفيذية للقانون على " .. يجب اتباع الإجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية :

( أ ) التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية أقيمت بناء على ترخيص ، أو أنه تم تحرير محضر بمخالفة بناء في الأراضي الزراعية وقضى فيه نهائيا بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية ، أو انقضاء ثلاث سنوات على إقامة هذه

العقارات وتوصل إلى من المرافق الأساسية إليها ( مياه - كهرباء - صرف صحي )  
دون تحرير محضر بالمخالفة .

( ب ) في حالة عدم تحقق أي من الأحوال المنصوص عليها في البند ( أ ) على لجان  
الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التطوعية الزراعية الواقع في دائرتها  
العقار المبني على الأراضي الزراعية للوقوف على ما إذا كان محررا عنه محضر  
بناء في الأراضي الزراعية ، ويثبت ذلك في محضر رسمي ، فإن لم يكن محررا عنه  
محضر يتم حصره . .

( ت ) يتم رفع ضريبة الأملاك عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات بموجب إذن  
استبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك اعتبارا من تاريخ ربط تلك  
العقارات بالضريبة على العقارات المبنية .

#### خامسا : العقارات الغير خاضعة للضريبة

نصت المادة ١١ من القانون على " لا تخضع للضريبة العقارات المبنية المملوكة  
للدولة والمنحصة لغرض ذي نفع عام وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية  
خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو  
للشخص الاعتبارية ..... "

وعلى ذلك تكون العقارات الغير خاضعة للضريبة هي :

- ( ١ ) - العقارات المبنية المملوكة للدولة ذات نفع عام .
  - ( ٢ ) - العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة ما لم تنتقل ملكيتها لغير الدولة
  - ( ٣ ) الأبنية المنحصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتطعيم الدين " كالمساجد - ،  
الكتّس ، المعاهد الدينية ..... وغيرها المنحصة لهذا الغرض .
- كيفية محاسبة الملك لأكثر من عقار أو أكثر من وحدة سكنية أو غير سكنية ؟؟

وفقا لقانون الجديد في حالة تعدد الوحدات المملوكة للمول المكلف بأداء الضريبة  
كما لو كان يمتلك أكثر من عقار في أكثر من مكان داخل نطاق المحافظة أو خارجها  
، أو كان يمتلك عقار بأكمله بجميع وحداته ، أو كان يمتلك نصف عقار أو أكثر من  
وحدة داخل العقار قبل يتم محاسبته عن مجموع ما يملكه لم عن كل وحدة يملكها على  
استقلال ؟؟ .

كان من إحدى مميزات القانون الجديد أنه قرر أن يتم محاسبة المول أو المكلف  
بأداء الضريبة عن كل وحدة مستقلة بذاتها ولو كان يمتلك عقار مكون من خمس  
وحدات فله يحاسب عن كل وحدة بذاتها مستقلة عن باقي الوحدات وتستمتع كل وحدة  
بحد الإعفاء المقرر لها " الستة آلاف جنيه " ومن ثم لا يحاسب عن مجموع الوحدات  
أو كامل وحدات العقار .



- \*\* كذلك لو كان يمتلك المكلف بأداء الضريبة عقار في القاهرة و آخر في الإسكندرية فإنه يحاسب عن كل وحدة مستقلة داخل كل عقار وليس بمجموع العقارين
- \*\* كذلك لو يمتلك شخص في عقار محل و وحدة سكنية فإنه يحاسب عن كل وحدة مستقلة عن الأخرى .
- \*\* وعند انتقال ملكية الوحدة للغير يصبح هذا الأخير هو الملزم بالضريبة اعتبارا من العام الذي انتقلت فيه الملكية إليه .

### المبحث الثاني كيفية حساب وعاء الضريبة ومقدارها

بداءة قبل أن نعرض لطريقه حساب وعاء الضريبة العقارية ومقدارها" أو سعرها" نود التنويه على أن قانون الضريبة العقارية بمواده الخمس والثلاثون قد جاء خاليا من طريق حساب الضريبة ووعائها إلا أنه أشار في نص المادة رقم ١٢ إلى طريقه حساب الضريبة من خلال الجدول المرفق بالقانون.

حيث قررت المادة ( ١٢ )

" يكون سعر الضريبة ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة وذلك بعد استبعاد ٣٠% بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن و ٣٢% بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن . و . . . . يستهدى في تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين المرفقين بهذا القانون "

ووفقا للجدول المرفق يكون حساب وعاء الضريبة على النحو الآتي :-

### المطلب الأول كيفية حساب وعاء الضريبة

أولا :- يتم تقدير قيمه الوحدة العقارية بمعرفة لجان الحصر والتقدير والتي تشكل في كل محافظه بناء على قرار من الوزير المختص بالاتفاق مع وزير الإسكان ويكون التقدير وفقا لمعايير تحددها اللائحة التنفيذية للقانون من بينها الموقع الجغرافي ومستوى البناء والمرافق وهذا التقدير يسمى بالقيمة السوقية للعقار .

ونرى أن القيمة السوقية للعقار يجب ألا تخرج عن مقدار الثمن المدون بالعقد سند الملكية للمكلف بالضريبة إذا لم يكن قد مضى على هذا العقد خمس سنوات - باعتبار أن تقدير الضريبة يتم كل خمس سنوات - .

وقد نصت المادة ٧ / ٢ من اللائحة التنفيذية للقانون على

- " كذلك يراعى عند تقدير القيمة الايجارية للعقارات المبنية ، ما يلي:-
- (أ) الالتزام بالقيمة الايجارية المحددة وفقا لقوانين الإيجارات المنصوص عليها فى المادة ( ٥ / و ) من هذه اللائحة ، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر فى غير هذه الحالات .
- (ب) تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحده سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الايجارية لها .
- (ج) فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملة المباني غير السكنية .
- (د) تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية .
- (هـ) فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية.
- (و) الاعتداد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة عن عقاراته خاصة الوصف الداخلى لكل وحده فى عقار ، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة.

**ثانيا:-** يتم بعد ذلك حساب القيمة الرأسمالية للعقار ويكون ذلك بواقع ٦٠% من القيمة السوقية للعقار فلو كانت هذه القيمة مقدارها ١٠٠٠٠٠٠ مائه ألف تكون القيمة الرأسمالية قدرها ( ٦٠% × ١٠٠٠٠٠٠ = ٦٠٠٠٠ ستون ألف جنيه).

**ثالثا :-** يتم حساب القيمة الايجارية السنوية بواقع ٣% من القيمة الرأسمالية وهى فى المثال السابق ٣% × ٦٠٠٠٠ ج = ١٨٠٠ ج

**رابعا :-** يتم إعمال الخصم المقرر بنص المادة ١٢ من القانون وذلك باستبعاد نسبه قدرها ٣٠% من القيمة الايجارية للاماكن السكنية و ٣٢% للاماكن غير السكنية وهى مقابل مصاريف الصيانة السنوية للعقار ،، وهى فى المثال السابق ٣٠% × ١٨٠٠ ج = ٥٤٠٠ ج ليكون ناتج الخصم وهو وعاء الضريبة (( ١٨٠٠ - ٥٤٠ = ١٢٦٠ جنيه ))

**خامسا :-** يتم حساب سعر الضريبة بواقع ١٠% من هذا المبلغ مع مراعاة :-

أ- فى الأماكن السكنية يتم خصم من وعاء الضريبة مبلغ قدره ٦٠٠٠ جنيه وهو قيمه حدا الإعفاء المقرر بنص المادة ٣/١٨ ومن ثم فى المثال السابق لا يستحق ضريبة حيث لو خصمنا من مبلغ وعاء الضريبة البالغ قدرة ١٢٦٠ ج مبلغ الإعفاء البالغ قدرة ٦٠٠٠ ج يكون الناتج بالسالب (-٤٧٤٠ ج)

ب- فى الأماكن غير السكنية لا يوجد إعفاء ضريبي والذي مقرر للأماكن السكنية بمبلغ ٦٠٠٠ ج حسبما قررت المادة ١٨ من قانون الضريبة العقارية



٢٠٠٨/١٩٦ ويكون سعر أو مقدار الضريبة المستحق لمصلحة الضرائب في المثال السابق هو (١٠% × ١٢٦٠ ج = ١٢٦ ج) ' سادسا :- مقدار الضريبة ووعائها يتغير بالزيادة كل خمس سنوات وفقا للمادة " ٤ ' ٥ " من القانون

- \* بالنسبة للمنشآت الصناعية يتم حساب وعاء الضريبي لها وفقا للآتي :
- ١- تحديد المساحة الكلية للمنشأة وتحديد المساحة التي تشغلها المباني بواقع ٦٠% من جملة المساحة .
  - ٢- تقدير القيمة المحسوبة للمباني من خلال حاصل ضرب سعر متر الأرض في المساحة التي تم تحديدها.
  - ٣- تقدير القيمة الإيجارية السنوية للمنشأة بواقع ٣% من قيمة المباني المقدرة بالبند الثاني.
  - ٤- تحديد وعاء الضريبة بعد استبعاد ٣٢% من القيمة الإيجارية لمصاريف الصيانة .
  - ٥- حساب سعر الضريبة بواقع ١٠% من صافي القيمة الإيجارية مخصوم منها نسبة ٣٢% مصاريف الصيانة .

وقد تناولت اللائحة التنفيذية للقانون في المادة السابعة تحديد أسس وقواعد تقسيم العقارات لمعرفة القيمة السوقية للعقار وهي :-

- ١- الموقع الجغرافي ويشمل :
    - أ- طبيعة المنطقة الكائن بها العقار .
    - ب- الشارع الكائن به العقار .
    - ت- مدى قرب العقار من الشواطئ والحدائق والمنتزهات العامة
  - ٢- مستوى البناء " فاخر - متوسط - شعبي - اقتصادي " ونوعية مواد البناء خرسانة - طوب حجر - خشب - صاج - أي مواد أخرى
  - ٣- المرافق المتصلة بالعقار .
    - أ- الكهرباء والمياه والصرف الصحي .
    - ب- التليفونات .
    - ت- الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية.
    - ث- شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة .
- كذلك يراعى عند تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية ، ما يلي:
- الالتزام بالقيمة الإيجارية المحددة وفقا لقوانين الإيجارات المنصوص عليها في المادة ( ٥ / و ) من هذه اللائحة ، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر في غير هذه الحالات .

- تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحده سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الايجارية لها
- فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملة المباني غير السكنية .
- تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية .
- فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية .
- الاعتداد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة عن عقاراته خاصة الوصف الداخلي لكل وحدة في عقار ، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة.

#### المطلب الثاني

#### متى يتم إعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية

- تناولت المادتين رقمي ٤ ، ٥ أحكام وطريقه ومعايير إعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية حيث قررت المادة " ٤ " من القانون ٢٠٠٨/١٩٦ على .. "تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية طبقا لأحكام هذا القانون ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمره سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر .. "
- كما نصت المادة " ٥ " على " لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الايجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠% من التقدير الخمسي السابق وعلى ٤٥% من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن."
- \*\* وعلى ذلك لم يكتفي المشرع بفرض الضريبة العقارية بل جعلها قابله للزيادة كل خمس سنوات بأن نص على أن :**

- أ- الضريبة تتعدل كل خمس سنوات بالزيادة .
  - ب- حيث تتولى لجنة الحصر والتقدير إعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية كل خمس سنوات وتشرح في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية المدة الزمنية الخمسية المقررة بسنه على الأقل . وثلاثة على الأكثر .
  - ج- ومعايير إعادة التقدير نص الشرع على نظم ثابتة لها:-
- \*\* إذا كانت العقارات المبنية مستغلة لأغراض سكنيه يجب ألا يترتب**

على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الايجارية بمقدار ٣٠% من التقدير

الخمسي السابق عليه .



بمعنى لو كانت القيمة الإيجارية ١٨٠٠ جنيه سنويا وفقا للمثال المذكور  
يصدر البحث . فيجب ألا تزيد القيمة الإيجارية عن  $1800 \times 20\% = 540$  جنيه ومن ثم تكون القيمة الإيجارية الجديدة حدما الأقصى :  
" ١٨٠٠ ج + ٥٤٠ ج = ٢٣٤٠ جنيه "

•• لما إذا كانت الوحدة العقارية المبنية مستقلة لغير أغراض سكنية  
فيجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخسسي زيادة القيمة الإيجارية بمقدار  
٤٥% من التقدير الخسسي السابق عليه .

••• ويتلاحظ أن القيمة الإيجارية تقال ثلثة لمدة خمس سنوات حتى يطرا عليها  
التعديل الجديد ويظل أثر الزيادة الدورية كل خمس سنوات مستمرا دون حد أقصى.  
وقد نصت المادة ٣ من اللائحة التنفيذية على :-

" تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخسسي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات الميينة قبل  
نهاية فترة العمل بالتقدير الخسسي السابق ببدء سنة على الأقل وثلاث سنوات على  
الأكثر ، وفقا للإجراءات الآتية :

( أ ) يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بيانا بالإجراءات التي تتبعها  
لجان الحصر والتقدير لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الميينة التي  
ستتخذ أساسا لحساب الضريبة وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن

( ب ) يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية  
والمسموعة والمقروءة ليضمني للمكثين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد  
المحددة قانونا .

( ت ) تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام  
بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية .

( ث ) يعلن عن التقديرات التي تقرها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من  
الوزير أو من يفوضه ، وينشر عن إعلامها في الجريدة الرسمية ، ويخطر بها نوى  
الشان ، طبقا لحكم المادة ( ١٢ ) من هذه اللائحة ، ويكون الإخطار على الوجه  
مجريا لميعاد الطعن على تقدير القيمة الإيجارية .

( ج ) تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها ابتداء من أول يناير  
التالي لأول تقدير أو الثاني لنهاية مدة التقدير الخسسي ( نهاية مدة الخصم سنوات )  
والتي تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير .

ويجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخسسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات الميينة  
المستعملة في أغراض السكن على ( ٢٠% ) من التقدير الخسسي السابق ، وعلى ( ٤٥% )  
بالنسبة للعقارات الميينة المستعملة في غير أغراض السكن .

- كما نصت المادة (٥) من اللائحة على :-
- " تحصر جميع العقارات المبنية وما في حكمها المنصوص عليها في المادتين (٨) و (٩) من القانون حصراً عاماً كل خمس سنوات ، على أن يتم كل سنة حصر ما يأتي :
- (أ) العقارات المبنية المستجدة وما في حكمها .
- (ب) الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها .
- (ج) العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت في أجزائها في بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً .
- (د) العقارات المبنية المنصوص عليها في المادة ( ١٨ ) من القانون التي زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة .
- (هـ) الأراضي الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع .
- الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها



## الفصل الثاني حالات الإعفاء من الضريبة ورفعها

## المبحث الأول

### حالات الإعفاء من الضريبة

بداءة ننوه أن هناك فارق كبير بين العقارات الغير خاضعة للضريبة وتلك المعفاة من الضريبة حيث أن المشرع قد فرق بينها وافرد لكلا منها نص خاص فالأولى نص عليها في المادة ١١ بينما الثانية نص عليها في المادة ١٨ والفارق بينهما أن الثانية (المعفاة) إذا زال عنها سبب الإعفاء تم ربط الضريبة عليها أما الأولى (الغير خاضعة للضريبة) فهي بحسب الأصل غير مربوط عليها الضريبة من حيث الأصل .

#### أولا : العقارات التي يرد عليها الإعفاء

١- الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة رسميا وفقا لأحكام القانون المختص بذلك

٢- الأبنية المملوكة للمنظمات العمالية بشرط :

أ- أن تكون الأبنية مخصصة لمكاتب وإدارة المنظمة العمالية .  
ب- أو أن تكون مخصصة لممارسه الأغراض التي أنشئت من أجلها  
بمعنى يجب أن يكون مخصص كمكتب لإدارة المنظمة العمالية أو كمركز تابع له تعليمي أو إنتاجي أو ... طالما كان يمارس من خلاله غرض المنظمة العمالية .

٣- المؤسسات التعليمية " عامه أو خاصة " .

٤- المستشفيات والمستوصفات فقط .

٥- المبرات والملاجئ .

٦- المقار المملوكة للأحزاب السياسية بشرط أن تستخدم في الغرض المخصص لها .

٧- المقار المملوكة للنقابات بشرط أن يتم استخدامها في أغراض النقابة .

٨- الأحواش ومباني الجبانات

٩- أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة .

١٠- العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها .

١١- العقارات المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعيه لا تهدف الربح " كدار مناسبات العزاء والأفراح " .

١٢- العقارات المملوكة لجهات حكومية أجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة العقارية في تلك الدولة ما يوارىها في قوانين تلك الدولة جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.

وقد نصت المادة ١٨ / ٢ من اللائحة التنفيذية للقانون :

" ويراعى عند تطبيق الإعفاء المنصوص عليه في المادة ( ١٨ ) من القانون ، ما يأتي :



- (أ) انه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمومية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها ما يأتي :
- ١- أن تكون الجمعيات مسجلة وفقا للقانون .
  - ٢- أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمومية ومخصصة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها .
- أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمومية وتحقق ريعا ، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .
- (ب) أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالي أو الأزهر الشريف .
- (ج) أن تكون المستشفيات والمستوصفان والمبرات مرخصا بها من وزارة الصحة
- (د) أن تكون الملاجئ خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية
- (هـ) أن تستخدم المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية في الأغراض المخصصة لها .
- (و) تعفى من الضريبة كل وحدة في عقار مبنى مستعمله في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣% ) عن ستة آلاف جنية ، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة
- (ز) تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها ويعتد في ذلك بالمعينة على الطبيعة وما يرد من بيانات في الإقرار المقدم من المالك بإداء الضريبة وفقا لهذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة .
- (ح) الدور المتخصصة للاستخدام في مختلف المناسبات الاجتماعية التي لا تهدف إلى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية .
- (ط) انه يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقانون ما يأتي :-

- ١- أن تكون مسجلة وفقا للقانون.
  - ٢- أن تكون معده لمزاولة نشاط الشبابي أو الرياضي
- أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة
- (ي) انه يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات وان تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها .
- فإذا لم يكن للضريبة مثل في أي من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة

### ثانيا : الإعفاء المقرر بحدود مالية

نص القانون في المادة ٣/١٨ على إعفاء كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الايجارية السنوية عن ٦٠٠٠ " ستة آلاف جنيه ويخضع ما زاد عن ذلك للضريبة .

وعلى ضوء ذلك يتلاحظ الآتي :

( ١ ) - أن الإعفاء المقرر وارد فقط على الوحدة العقارية المستعملة في أغراض السكن أما أي وحدة مستعملة في أي غرض غير ذلك فلا تستفيد من الإعفاء كما لو كانت " مكتب أيا كان نشاطه ٠٠٠ عيادة - حمامة - مقاولات - مكتب إدارة مصنع إلى غير ذلك "

( ٢ ) - أن الإعفاء مقرر للوحدات التي تقل قيمتها الايجارية عن ٦٠٠٠ ستة آلاف جنيه ووفقا لذلك تكون كل وحدة عقارية قيمتها السوقية تقل عن " ٤٨٠٠٠٠ " " أربعمائة وثمانون ألف جنيه " معفاة من الضريبة العقارية أما ما زاد قيمتها عن ذلك فيخضع للضريبة.

( ٣ ) - أما ما زاد عن مبلغ ال ٦٠٠٠ جنيه من القيمة الايجارية يكون محلا للضريبة بمعنى أنه يتم خصم من القيمة الايجارية السنوية مبلغ ٦٠٠٠ جنيه والباقي يتم تحصيل الضريبة عنه بواقع ١٠ %

### ثالثا : الإعفاءات المقررة بقوانين إيجار الأماكن

وفقا للمادة ٤ من القانون " تسرى القيمة الايجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمي ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على أن يعاد تقدير القيمة الايجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الايجارية بإحدى الطرق القانونية المقررة في تلك القوانين .

وعلى ذلك فإن جميع الوحدات العقارية الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن ١٩٧٧/٤٩ " الإيجار القديم " أيا كان غرض استعمال العين سكني أو غير سكني فإن القيمة الايجارية التي تسرى عليها والإعفاءات المقررة عنها تلك المقررة بتلك القوانين أي أنها لا تخضع للضريبة العقارية الحالية إلى أن تنقضي العلاقة الايجارية لأحد الأسباب المقررة قانونا فيتم إعادة تقدير القيمة الايجارية بعد ذلك من يناير من السنة التالية لزوال سبب الإعفاء .



## المبحث الثاني حالات رفع الضريبة وكيفية

### ( أ ) " حالات عدم استحقاق الضريبة "

تناولت المادة " ١٩ " من القانون الحالات التي يتم فيها رفع الضريبة ومن ثم عدم استحقاقها من الوقت الذي يثبت فيه أحد أسباب رفع الضريبة وهذه الحالات هي :-  
**أولاً :-** إذا أصبح العقار معقياً لأحد الأسباب الواردة بالمادة ١٨ من القانون أي إذا أصبح العقار داخل نطاق حدود الإعفاء من الضريبة كما لو أصبح العقار مخصص كمؤسسة تعليمية أو مستشفى أو ملجأ . أو تم نقل ملكيته لإحدى النقابات أو الأحزاب وتخصيصه كمقر للحزب أو النقابة أو استخدامه في إحدى أغراضه المقررة له . . .  
وهكذا وفقاً للحالات المقررة للإعفاء كما ذكرناها أنفاً والبالغ تعدادها ١٢ حالة إعفاء .  
**ثانياً :-** إذا تهدم العقار أو تخرب كلياً أو جزئياً بشكل يحول دون الانتفاع بالعقار كله أو بجزء منه كما لو تعرض العقار للانهدام أو الحريق أو لأي سبب يؤدي إلى عدم الانتفاع بالعقار كلياً أو جزئياً .  
**ثالثاً :-** إذا كانت الوحدة العقارية أرض فضاء مستقبلة عن العقارات المبنية أصبحت غير مستغلة . بشرط ذلك :-

- ١- أن تكون الأرض فضاء .
  - ٢- أن تكون مستقلة عن عقار مبنى وليست مرتبط به كحديقة مثلاً أو . .
  - ٣- أن تكون غير مستغلة.
- ويتحقق في هذا الفرض فيمن يملك قطعه أرض فضاء وكانت تستخدم كجراج أو مخزن . . ثم أصبحت غير مستخدمة في ذلك الغرض من بعد ومن ثم يحق طلب رفع الضريبة عنها .

**\*\* ملحوظة يكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال .**

### ( ب ) إجراءات وكيفية رفع الضريبة

نصت المادة " ٢٠ " من القانون على الطريقة التي بموجبها يحق للمكلف رفع الضريبة عن العقار الذي أصبح مستحقاً للإعفاء من الضريبة ويكون ذلك على النحو الآتي :

( ١ ) يقوم المكلف بالتقدم للمأمورية التابع لها الوحدة العقارية بطلب رفع الضريبة عنها ويرفق بالطلب المستندات الدالة على استحقاق رفع الضريبة عن الوحدة العقارية .

( ٢ ) لا يقبل طلب رفع الضريبة إلا إذا أودع المكلف " طالب رفع الضريبة " مبلغ قدره خمسون " ٥٠ ج " كتأمين يسترد عند ثبوت صحة الطلب.

( ٣ ) يجب على طالب رفع الضريبة أن يتقدم بما يدل على أداء آخر قسط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب  
فيجب على طالب رفع الضريبة التقدم بطلب رفع الضريبة مرفق به :  
١- المستندات الدالة على استحقاق رفع الضريبة .

٢- تأمين قدره ٥٠ جنيه.

٣- ما يفيد سداد آخر قسط مستحق كضريبة عن الوحدة.

ويستحق رفع الضريبة اعتباراً من أول الشهر الذي تقدم فيه المكلف بطلب رفع الضريبة.

( \* ) بعد ذلك تقوم لجنة الحصر والتقدير النظر والفصل في طلبات رفع الضريبة.  
فإذا رأت استحقاق الوحدة العقارية لرفع الضريبة تم رفعها ورد مبلغ التأمين المدفوع

وقد نصت المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية على :-

" ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون وفقاً للإجراءات الآتية :

(أ) يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة بطلب رفع الضريبة عنها - طلباً إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك ، متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعاً بالمستندات أن وجدت . على أن يقيد الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه .

(ب) لا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع المكلف بأداء الضريبة تأميناً مقداره خمسون جنيهاً عن كل وحدة طلب مع الضريبة عنها . على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه .

(ج) على المكلف بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب .

(د) تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للجان الحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة (١٣) من القانون لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية أو من يفوضه فيما عدا حالات الرفع الآتية والتي يتم اعتمادها من مديري مديريات الضرائب العقارية كل في نطاق اختصاصه :

- حالات رفع الضريبة التي لا يتجاوز فيها إجمالي طلب الرفع (٥٠ جنيه )

- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً .

- حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية.



هـ) ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر في هذا الشأن اعتباراً من أول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع .

#### حق الطعن في قرار اللجنة برفض رفع الضريبة

إذا رأت لجنة الحصر والتقدير عدم الأحقية في رفع الضريبة جاز لصاحب الشأن أن يطعن في قرار اللجنة خلال ٣٠ يوم من تاريخ إخطاره بالقرار وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها بالمادة ١٧ .

- وقد نصت الفقرة "و" من المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون على :-  
و/ يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن في قرار لجنة الحصر والتقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول ، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون والتي تتولى نظر الطعن وفقاً لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المنصوص عليها بهذه اللائحة . وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه .

#### ( ج ) حكم زوال سبب رفع الضريبة

نصت المادة ٢٢ على أنه إذا زالت عن أي عقار أسباب رفع الضريبة وجب على المكلف بأدائها أن يخطر مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط الضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع وذلك اعتباراً من أول السنة التالية التي زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير .

### المبحث الثالث

#### حكم زوال الإعفاء

قررت المادة ١٨ من فقرتها الأخيرة من قانون الضريبة العقارية :

" وإذا زالت عن أي عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع في دائرتها العقار وذلك خلال ستين يوم من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء منه . "

( ١ ) يتعرض النص لأمر إذا كان العقار معفياً من أداء الضريبة لأحد الأسباب السابق ذكرها . كما لو كان العقار مملوكاً لجمعية مسجلة أو كان مستشفى وتحول وأصبح العقار مملوكاً لشخص طبيعي وأصبح سكناً . ففي هذه الحالة يكون زال عنه سبب الإعفاء .

( ٢ ) يتعين على المكلف بأداء الضريبة خلال أجل أقصاه ستين " ٦٠ " يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء عن العقار أن يتقدم للمأمورية التابع لها العقار بإقراره الضريبي عن العقار الذي زال عنه سبب الإعفاء وذلك تمهيداً لإعادة ربط الضريبة عليه .

( ٣ ) الضريبة في حالة زوال الإعفاء لا تحسب من السنة التي زال فيها سبب الإعفاء وإنما يتم ربط الضريبة واستحقاقها من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء .

( ٤ ) كذلك من حالات زوال الإعفاء إذا كانت الوحدة العقارية خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن " الإيجار القديم " ثم انقضت العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية المقررة . . ففي هذه الحالة يزول عنها سبب الإعفاء .

#### وقد نصت اللاحة التنفيذية في المادة ١٨ الفقرة الأخيرة منها :

" وفي جميع الأحوال إذا زالت عن أي عقار مبنى من العقارات المنصوص عليها في المادة ( ١٨ ) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع في دائرتها العقار وبذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتماداً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه .

وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة والخاصة بزوال سبب الإعفاء موضحاً بها تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنها



الفصل الثالث  
المكلف بأداء الضريبة وسعرها  
وتقديم الإقرارات

## المبحث الأول

المكلف بالضريبة وسعرها ومقر سدادها

### أولاً : المكلفين بأداء الضريبة

المكلف بأداء الضريبة في القانون رقم ٢٠٠٨/١٩٦ وفقاً لما نصت عليه المادة الثانية فيه هو :-

١- مالك العقار المبنى :-

" لكن يثور السؤال ما المقصود بالملكية في هذا القانون هل هي الملكية المسجلة وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري أم الثابتة بالقيد بالسجل العيني . أم الملكية الثابتة بعقود ابتدائية أم يكفي القانون بمظاهر الملكية كالسجلات بالأحياء والمراكز . أم ينهج نهج القانون القديم ويعتمد الملكية الثابتة بسجلات مأموريات الضرائب العقارية .

٢- من له على العقار حق عيني بالانتفاع أو الاستغلال :-

"ويرجع في تحديد ذلك لأحكام القانون المدني في الفصل الأول من الباب الثاني من الكتاب الثالث من القانون المدني المواد ٩٨٥ وما بعدها .  
\*\* ويكون المكلف من الأشخاص الطبيعيين هو المسئول عن دين الضريبة .  
وبالنسبة لناقص الأهلية ممن يمثله قانوناً .

وبالنسبة للأشخاص الاعتبارية يكون من الممثل القانوني له .

وقد عرفت اللائحة التنفيذية للقانون في المادة " ٢ " منها :

يقصد بمالك العقار أو المنتفع به المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة (٢) من القانون:

(أ) من تثبت له ملكية العقار المبنى من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو إعلانات الوراثة أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني ، أو أي مستند آخر يثبت الملكية .

(ب) من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال على العقار المبنى من واقع المستندات المثبتة لذلك . ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري المكلف بأداء الضريبة وفقاً لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة ، ويكون الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية المكلف بأداء الضريبة هو الولي الشرعي أو الوصي أو الشخص الذي تحدده المحكمة المختصة.

\*\* ماذا لو تعدد ملاك الوحدة الواحدة أو العقار الواحد بأن كانت ملكية العقار على المشاع ورثه - ملاك شركاء ..... فمن يكون المكلف بأداء الضريبة وما هو موقف المستأجر ؟

- فى هذا الفرض يكون جميع الشركاء ملتزمين بالتضامن فيما بينهم عن أداء الضريبة إلا أنه يكفى تقديم أحدهم للإقرار الضريبي دون إلزام على باقي الشركاء .

**\*\* ماذا لو كانت الوحدة السكنية عليها حق انتفاع لشخص وحق الملكية لأخر فأيهما مسئول عن الضريبة وتقديم الإقرار ؟**

نرى أن كلا من المالك والمنتفع مسئولان على السواء عن الضريبة ومتضامنين فى أدائها ولكن بشأن تقديم الإقرار يكفى تقديم أحدهما للإقرار حتى يعفى الآخر من تقديمها .

**ملحوظة هامة جداً**

المستأجر غير مكلف بأداء الضريبة أو تقديم الإقرار ولا شيء عليه فى هذا القانون اللهم إلا فرضية واحدة وهى حالة امتناع المالك المؤجر عن دفع الضريبة يعطى لمصلحة الضرائب العقارية تحصيل الأجر من المستأجر وإعطائه إيصال بما يفيد استلام الأجرة حتى يحتج به المستأجر أمام المؤجر بما يفيد سداد الأجرة وبراءة ذمته منها عند مطالبه المؤجر له بذلك حيث أن القانون جعل المستأجر متضامن مع المؤجر فى حدود الأجرة المستحقة فى ذمته فى سداد الضريبة العقارية .

• **هل المالك المنتفع بنفسه أو ذويه بالعقار أو بالوحدة يلتزم بالضريبة ؟**

القانون لم يفرق فى إلزام المالك بالضريبة وتقديم الإقرار بين كونه منتفعاً بالوحدة بنفسه أو أحد ذويه وبين كون العين مغلقة أو ينتفع بها الغير على أي سبيل . حيث أن القانون ربط الضريبة على الوحدة دون النظر لمدى انتفاع المالك من عدمه بحسبان أنه قرر حد إعفاء قدره ٦٠٠٠ ج " ستة آلاف جنية " .

• **ماذا لو كان المالك للوحدة هو المنتفع بها وكانت خاضعة للضريبة رغم وجود حد الإعفاء وليس لديه قدره على الدفع؟؟**

قد يكون المكلف بأداء الضريبة يمتلك وحده عقارية ذات قيمة عالية تجعل فيها خاضعة للضريبة رغم تطبيق حد الإعفاء عليها كما لو كانت وحده تطل على البحر مباشرة وذو مقومات تجعل قيمتها السوقية عالية جداً - كما لو كانت لت إليه بالميراث - وكان ليس لديه أي دخل يمكنه من دفع الضريبة ؟

نصت المادة ٢٩ من القانون على أن تتحمل الدولة الضريبة المستحقة على المكلف بشرط إقامة الدليل على عدم قدرته على دفع الضريبة وعليه أن يتقدم بطلب - على نموذج معه لذلك بمصلحة الضرائب - ويرفق به المستندات الدالة على ذلك ويتم التحقيق فيه فإذا تبين صحة قوله ثم تحميل دين الضريبة المقررة عليه على خزائنه الدولة



ثانياً سعر الضريبة

(أ) مقدار الضريبة :

نصت المادة ١٢ من القانون على أن يكون سعر الضريبة قدره ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة وذلك بعد استبعاد ٣٠% من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن و ٣٢% بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن وذلك مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلّف بأداء الضريبة كمصاريف الصيانة .

ونعطي مثال عملي على حساب الضريبة المستحقة :

١- يقصد بسعر الضريبة "

" مقدار المبلغ الذي يستحق كضريبة ويدخل خزانه الدولة "

٢- ويقصد بوعاء الضريبة

" هو مقدار المبلغ الذي يتم خصم منه قيمة الضريبة المستحقة للدولة.

٣- يقصد بالقيمة الإيجارية "

" هي المبلغ المقدر بصفه سنوية على العقار التي من المفترض أن

يكون هو الحد الأدنى الذي يدره العقار وان لم يحدث.

( ب ) كيفية حساب سعر الضريبة

١- يتم حساب القيمة السوقية للعقار.

٢- يتم حساب القيمة الرأسمالية للعقار وهي ٦٠% من القيمة الرأسمالية .

٣- يتم حساب القيمة الإيجارية للعقار وهي ٣% من القيمة الرأسمالية .

٤- يتم خصم من القيمة الإيجارية مقدار المصروفات اللازمة للصيانة السنوية للعقار وهي ٣٠% من القيمة الإيجارية للأماكن السكنية و ٣٢% لغير السكنية

٥- يتم حساب سعر الضريبة بواقع ١٠% من الناتج المقرر بالبند ( ٤ ) مع

ملاحظه أنه يتعين قبل حساب سعر الضريبة خصم ٦٠٠٠ من الناتج الوارد

بالبند ٤ للأماكن السكنية ثم حساب نسبه ١٠% قيمة الضريبة المستحقة.

ثالثاً : مقر وطريقه سداد الضريبة

نصت المادة ( ٦ ) من القانون على أن يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب

الأداء في مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون

حاجه إلى مطالبه في مقر المدين .

## المبحث الثاني الإقرارات الضريبية

### أولاً :- مواعيد تقديم الإقرارات

نصت المادة " ١٤ " من قانون الضريبة العقارية على مواعيد تقديم الإقرارات و فرق بين حالتين:

#### الحالة الأولى

##### في حالة الحصر الخمسي يقدم مره واحده كل خمس سنوات

في حالة حصر الوحدة العقارية كل خمس سنوات يتم تقديم الإقرار الضريبي في النصف الثاني من السنة السابقة على الحصر عن كل وحده عقاريه يملكها أو ينتفع بها المكلف بالضريبة. أي أن الإقرار الضريبي يتم تقديمه اعتباراً من أول يونيو حتى نهاية ديسمبر من السنة السابقة على الحصر

#### الحالة الثانية

في حالة الحصر السنوي يقدم في موعد أقصاه

نهاية شهر ديسمبر من السنة

وذلك في الحالات الآتية :-

- ١- عن كل عقار مستجد .
- ٢- عن الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها .
- ٣- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً .
- ٤- العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء .

وقد نصت اللائحة التنفيذية من القانون في المادة ١٢ منها على :

" على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبينة ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ، أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار إقراراً على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك خلال المواعيد المنصوص عليها في المادة ( ١٤ ) من القانون ، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسي أو السنوي على البيانات الآتية :

(أ) اسم المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبينة وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار وفقاً لحكم المادة (٢) من القانون .

ب) اسم المحافظة الواقع في دائرتها العقار المبنى واسم التقسيم الإداري كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيماً أو بمعرفته الضرائب العقارية سواء كان سابقاً أو حالياً .

ج) عدد ادوار العقار المبنى وعدد الوحدات في كل دور والمحتويات التقسيمية لكل وحده ومساحتها وقيمتها وفقاً لعقود التمليك أو رخصة البناء ، أو طبقاً للكائن على الطبيعة.

د) اسم الشاغل والإيجار الفعلي ونوع الاستغلال .

هـ) عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومي .

و) المستندات المحددة بها ثمن العقار إن وجدت .

ز) عنوان المراسلة المختار

ح) بالنسبة للوحدات المستعملة في غير أغراض السكن ، يجب أن يشتمل الإقرار بالإضافة إلى ما سبق على اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجاري ورقم ترخيص النشاط .

وفي جميع الأحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر أو كانت معفاة من الضريبة طبقاً للمادة

( ١٨ ) من القانون .

عند انتقال ملكية العقار لمالك آخر من يلزم بتقديم الإقرار ؟

في هذا الفرض يكون المالك السابق قدم إقراره الضريبي ثم قام ببيع الوحدة للغير يكون هذا الغير ملزم بتقديم الإقرار الضريبي في نفس العام الذي اشترى منه قبل نهاية شهر ديسمبر من العام الذي اشترى فيه ويكون ملزم بالضريبة عن أول تحصيل لها منذ تقديمه الإقرار .

#### ثانياً : جزاء عدم تقديم الإقرار في مواعيده المقررة

نصت المادة ٣٠ من القانون، على أن يعاقب بغرامه لا تقل عن مائتي جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه كل من امتنع عن تقديم الإقرار المنصوص عليه في المادة "١٤" من هذا القانون أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠% من دين الضريبة .

وفي جميع الأحوال تضاعف الغرامة المنصوص عليها في حالة العود إلى ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات .



## الفصل الرابع

لجان الحصر والتقدير وطرق الطعن  
ومواعيدها وجهات الاختصاص بنظر الطعون

## المبحث الأول لجان الحصر والتقدير

### أولاً: تشكيلها :-

تشكل في كل محافظة لجنة الحصر والتقدير بقرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالتشكيل الآتي :-

- ١- مندوب عن مصالحه الضرائب العقارية ---- رئيس
  - ٢- مندوب من وزاره المالية ----- عضو
  - ٣- مندوب من وزاره الإسكان ----- عضو
  - ٤- اثنين من المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص كل لجنة يتم اختيارهما من المحافظ بناء على اقتراح وترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة --  
----- عضوين
- مما تكون معه اللجنة مشكله من خمسة أعضاء ورئيس .

### ثانياً اختصاصات اللجنة:

- ١- حصر جميع العقارات المبنية ووحداتها الكائنة في دائرة اللجنة.
  - ٢- تقدير القيمة الإيجارية للعقارات على أساس تقسيمها نوعياً من حيث  
أ- مستوى البناء  
ب- الموقع الجغرافي  
ج- المرافق المتصلة بالعقار .
- وقد نصت اللائحة التنفيذية من القانون في المادة "١١" منها على:
- " يشترط لصحة انعقاد كل لجنة من " لجان الحصر والتقدير " حضور أربعة أعضاء على الأقل على أن يكون بينهم الرئيس، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس .
- وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية اداخلة في نطاق اختصاصها، وفقاً لخطة العمل التي تضعها لمصلحة ، وتحديد القيمة الإيجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون، وذلك بعد تقسيمها طبقاً لما نصت عليه المادة (٧) من هذه اللائحة .

ثالثاً :- بعد قيام لجنة الحصر والتقدير بتقدير القيمة الإيجارية واعتمادها من الوزير المختص أو من يفوضه تعلن تلك التقديرات في الأماكن التي تحددها اللائحة التنفيذية . كما يتم نشر ما يفيد إتمام هذه التقديرات بالجريدة الرسمية .

هذا بخلاف وجوب إخطار كل مكلف بالتقديرات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأموريه الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم فيه . " م ١٥ "

ونصت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية على :-

" تقوم المصلحة بالنشر في الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها في المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه .

وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير في مقر كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الواقع بدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقر المجالس الشعبية المحلية وكذلك الموقع الإلكتروني للوزارة والموقع الإلكتروني لمصلحة الضرائب العقارية بشبكة المعلومات الدولية ، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات ، ورقم العدد المنشور فيه .

وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار كل مكلف يقع عقاره في دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوان المراسلة الثابت بسجلاتها أو بالإقرار المقدم منه ، على أن يوضح بالإخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه ، وذلك بمجرد حصول النشر بالجريدة الرسمية وتكون الضريبة واجبة الأداء بمجرد حصول النشر .



المبحث الثاني  
طرق الطعن على تقديرات القيمة الايجارية  
وجهاً الطعن واختصاصاتها

يجوز للمكلف بأداء الضريبة العقارية أن يطعن على قرارات لجان الحصر والتقدير الصادرة بتقدير القيمة الايجارية التي هي أساس حساب الضريبة وقد رسم القانون طريقه الطعن وجهاتها ومواعيدها .

أولا جهة الطعن في تقدير القيمة الايجارية

نصت المادة ١٧ من القانون على أن جهة الطعن في قرارات وتقديرات لجان الحصر والتقدير هي "لجان الطعن" وقد تكون لجنه أو أكثر يتم تشكيلها بقرار من الوزير في كل محافظة.

(١) تشكيلها :-

نص قانون الضريبة العقارية على أن تشكل لجان الطعن من :

- ١- خبير من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة --- رئيس
- ٢- أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة ----- عضو
- ٣- ممثل عن وزاره الإسكان ----- عضو
- ٤- اثنين من المهندسين الإنشائيين أو من ذوى الخبرة في تقييم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعب المحلى للمحافظة ----- عضو

• ويشترط ألا يكون هناك جمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير وعضوية لجان الطعن.

• كما لا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل وعند التساوي يرجح " ، الذى فيه الرئيس .

• تصدر اللجنة قراراتها خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم الطعن " ميعاد تنظيمي " ويكون قرار اللجنة نهائياً .

• وعلى ذلك إذا شاب تشكيل اللجنة أي خطأ يكون قرارها باطل أو إذا انعقدت بأقل من العدد المطلوب أو تم اعتماد قرارها بالمخالفة لنص المادة ١٧ من القانون

**( ب ) - اختصاصاتها وإجراءات الطعن أمامها**

( ١ ) تختص لجان الطعن بالفصل في الطعون التي تقدم إليها من المكلفين طعنا منهم على تقدير لجان الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية المقدرة للعقارات التي تخصهم والتي تعد وعاء الضريبة.

( ٢ ) يكون للمكلف الطعن أمام لجنة الطعن بموجب طلب يسلم لمديره الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بموجب كتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية .

\* ويجب أن يؤدي المكلف " الطاعن على قرار لجنة الحصر والتقدير " عند الطعن على قرارها مبلغ ٥٠ ج خمسون جنيتها كتأمين يرد إليه عند قبول طعنه موضوعا .

( ٣ ) إذا كان الطاعن هو مديره الضرائب العقارية بالمحافظة فإجراءات الطعن لديها يكون بموجب مذكره يقدمها مدير مديره الضرائب العقارية إلى الوزير أو من يفوضه .

**( ج ) مواعيد الطعن**

يكون الطعن في قرارات لجنة الحصر والتقدير بتقدير القيمة الإيجارية للعقارات خلال ستين يوما " ٦٠ يوم " ويبدأ ميعاد الطعن من اليوم التالي لتاريخ الإعلان طبقا للمادة ( ١٥ ) من القانون

• ويتلاحظ أن النص جعل بدء ميعاد الطعن من اليوم التالي لتاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة ( ١٥ ) التي نصت على أن الإعلان يكون في الأماكن التي تحددها اللائحة التنفيذية وسيتم النشر بالجريدة الرسمية بما يفيد إتمام التقديرات.

وهو عيب خطير أن يجعل المشرع ميعاد الطعن يبدأ من تاريخ الإعلان وكان يتعين عليه أن يجعل ميعاد الطعن من تاريخ الإخطار للمكلف بقيمة التقدير وليس من تاريخ الإعلان بالأماكن التي تحددها اللائحة.

**( د ) من له الحق في الطعن**

يحق لكلا من المكلف بأداء الضريبة ،، وكذلك لمديره الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على تقديرات لجان الحصر والتقدير " قيمة الإيجارية وإن كانت إجراءات الطعن تختلف عما إذا كان الطاعن هو المكلف أم مديره الضرائب على النحو أنف الذكر

### المبحث الثالث

#### الاختصاص القضائي بنظر منازعات

##### الضرائب العقارية

\* نصت المادة ( ٧ ) من قانون الضريبة العقارية على :-  
أن يختص القضاء الإداري دون غيره بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذا القانون .

وهو الأمر الذي أصبح معه الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عن هذا القانون يكون لمحكمة القضاء الإداري .

• والمنازعات التي قد تثار بصدد هذا القانون قد تكون " بطلان تشكيل اللجان سواء لجان الحصر والتقدير أو لجان الطعن ، أو بطلان قراراتها لصدورها بالمخالفة للإجراءات المقررة ، كذلك منازعات طرق تحصيل الضريبة أو الإعفاء من الضريبة أو رفع الضريبة أو عدم استحقاق الضريبة و إلى غير ذلك ....

• أما الطعن على تقدير القيمة الإيجارية فقد رسمه القانون بطريق واحد بجعله للجنة الطعن فقط دون غيرها بل نص القانون على أن قرارات لجنة الطعن يكون نهائيا

إلا أن اللائحة التنفيذية نصت في الفقرة الأخيرة من المادة ( ١٥ ) من اللائحة على وللمكلف بأداء الضريبة ومديرية الضرائب العقارية المختصة الحق في الطعن على تلك القرارات أمام القضاء الإداري خلال ستين يوما من تاريخ الإعلان بقرار لجنة الطعن ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة الأمر الذي أصبح معه الطعن على قرارات لجان الطعن في تقديرات القيمة الإيجارية يكون أمام محكمة القضاء الإداري.

### المبحث الرابع

#### تحصيل الضريبة

##### وهل المستأجر متضامن مع المالك في السداد

##### أولا كيفية تحصيلها :-

١- يتم تحصيل الضريبة العقارية على قسطين متساويين يستحق الأول منها حتى نهاية شهر يونيو من السنة ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ويحق للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول " م ٢٣ "

٢- كذلك يحق لمصلحة الضرائب العقارية تحصيل الضريبة وفقا لأحكام قانون الحجز الإداري رقم ١٩٥٥/٢٠٨ وكذلك بطريق الحجز القضائي المقرر بقانون المرافعات المدنية والتجارية " م ٢٥ "



٣- ويكون لخزائنه الدولة فيما يختص بتحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة وعلى أجره هذه العقارات وعلى المنقولات المملوكة للمكلف بأداء الضريبة " م ٢٦ "

#### ثانياً هل المستأجر متضامن مع المكلف بالضريبة في سداد الضريبة :-

نعرض لقرض ما إذا كانت الوحدة العقارية ثم تقدير عليها ضريبة عقارية وكانت مؤجره للغير سواء كان إيجار خاضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن أم خاضع للقانون المدني " جديد أو مفروش " وامتنع المكلف بأداء الضريبة عن سدادها فهل يحق لمصلحه الضرائب أن تحصل القيمة الإيجارية من المستأجر في حدود الضريبة المقدرة . من تحت حساب الضريبة ؟

#### نصت المادة ٢٤ من القانون على :-

" يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة مع المكلفين بأدائها وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم بعد إخطارهم بذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول . . . . .

وعلى ذلك يشترط لإلزام المستأجر بأداء الضريبة العقارية عن المالك :-

- ١- وجود علاقة إيجارية ثابتة عن العين المستحق عنها الضريبة العقارية .
- ٢- أن تقوم مأموريه الضرائب العقارية بإخطار المستأجر بربط الضريبة على المؤجر المكلف (الممول) والتنبيه عليه بسداد الأجرة المستحقة في ذمته في حدود الضريبة المربوطة على العين المؤجرة لمأمورية الضرائب العقارية.
- ٣- تكون قسيمه تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم للمستأجر في حاله سداده للضريبة بمثابة إيصال سداد للأجرة وكأنه صادر من المؤجر " المكلف بأداء الضريبة " وتقوم مقام إيصال الأجرة .

#### ثالثاً مقابل التأخير في سداد الضريبة :-

#### نصت المادة ٢٧ من القانون على :-

" يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقاً لهذا القانون وذلك اعتباراً من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة ، ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافاً إليه ٢% مع استبعاد كسور الشهر والجنه وذلك عن فتره التأخير ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة .

وقررت المادة ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في المواعيد المقررة وفقاً للقانون يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة ، ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافه المبالغ المقررة في القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها .

#### رابعاً الطعن على تقدير القيمة الايجارية :-

لا يترتب عليه وقف استحقاقه كفوائد " مقابل التأخير " وهو ما نصت عليه صراحة المادة ٢٧ من القانون من أنه لا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة

#### خامساً توزيع حصيلة الضريبة :-

##### نصت المادة ٢٨ من القانون على :-

" تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هذا القانون للخرانة العامة ويخصص للمحافظات ٢٥% من حصيلة الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظه وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظه وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة في العام المالي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ ويجوز عند الاقتضاء تعديل هذه النسبة بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية .

##### وقد نصت المادة ( ٢٠ ) من اللائحة التنفيذية للقانون على :-

- " إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في المواعيد المقررة وفقاً للقانون ، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة ، ويراعى ما يأتي :-
- ( أ ) اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذي تقاعس عن أداء الضريبة في المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقاً لأحكام المواد (٢٤) ، (٢٥) و(٢٦) من القانون دون الإخلال بالعقوبات المقررة في الباب السادس منه .
- ( ب ) يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافة المبالغ المقررة في القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها .
- ( ج ) إخطار المستأجرين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بمسئوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة بسداد الضريبة ، وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر عشرة أيام
- ( د ) يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين في حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت انتهاء العلاقة الايجارية .

الفصل الخامس  
العقوبات والتصالح



أولا :- العقوبات

( ١ ) - عقوبة عدم تقديم الإقرار :-

غرامه لا تقل عن ٢٠٠ جنيه ولا تزيد عن ٢٠٠٠ جنيه  
ويعاقب بنفس العقوبة:

كل من قدم إقرار متضمن بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠% من  
دين الضريبة .

( ب ) - عقوبة التهرب من دفع الضريبة

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات  
\* يعاقب بغرامه لا تقل عن ١٠٠٠ جنيه ولا تجاوز ٥٠٠٠ جنيه كل من يتهرب  
من دفع الضريبة.

( ج ) - عقوبة مخالفه أحكام القانون بقصد التهرب من أداء الضريبة

- يعاقب ١- بغرامه لا تقل عن ١٠٠٠ ولا تزيد عن ٥٠٠٠ جنيه .
- ٢- و أداء تعويض يعادل مثل الضريبة التي يتم أدائها في الحالات الآتية :-
  - ١- تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزوره للجنة الحصر والتقدير أو  
لجنة الطعن أو إبداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة  
أمام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتها .
  - ٢- تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة من الإعفاء من الضريبة بدون  
حق.
  - ٣- الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة.
  - ٤- تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجه  
حق .
- \*\* يشترط لتحريك الدعوى الجنائية في تلك الجرائم تقديم طلب كتابي من الوزير أو  
من يفوضه .
- \*\* يتلاحظ أن العقوبات في هذا القانون كلها عقوبات مالية غير مقيدة أو سالبة  
للحرية .

ثانيا:- التصالح

- \* للوزير أو من يفوضه التصالح في الجرائم المذكورة في أى حاله تكون عليها  
الدعوى حتى ولو صدر بشأنها حكم نهائى بات فيها . وذلك مقابل :-
- ١- أداء قيمه الضريبة المستحقة .
  - ٢- أداء قيمه مقابل التأخير المقرر بالمادة ٢٧
  - ٣- أداء قيمه التعويض المقرر بالمادة ٣١
- ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية والآثار المترتبة عليها .

الفصل السادس  
قانون الضريبة العقارية وشبهه عدم الدستورية

قانون الضريبة العقارية قد فات القائمين على إعداده بعض الأمور التي تخالف الدستور وتعرض هذا القانون لعدم الدستورية في بعض مواده بل القانون بأكمله لما تناوله من فرض ضريبة على رأس المال وليس ناتج رأس المال .  
ونعرض في هذا الفصل في إيجاز لبعض دلائل عدم الدستورية :-

أولاً:- الضريبة ثم فرضها على رأس المال وليس على ما يدره من ربح مما يعد تعدى على الملكية التي يحميها الدستور في المادة ٣٤

( ١ ) \* فقد عرفت المحكمة الدستورية العليا الضريبة بأنها فريضة مالية تقتضيها الدولة جبرا بما لها من سيادة فرض الضريبة ويقع مخالفا للدستور كلما كان معدلها وأحوال فرضها وتحديد وعائها مناقضا للأسس الموضوعية التي ينبغي أن تقوم عليها مجاوزا للأغراض المقصودة منها . فرض ضريبة على رأس مال لا يغل دخلا وبطريقه دوريه متجددة ولفترة غير محدودة مع زيادة تحكميه افترضها المشرع في وعاء الضريبة - انطواء ذلك على عدوان على الملكية التي يصونها الدستور وبما يناقض مفهوم العدالة الاجتماعية التي أقامها الدستور أساسا للنظام الضريبي ..... طعن دستوريه رقم ٥ لسنة ١٠ اق جلسه ١٩ / ١٩٩٣ / ٦

( ٢ ) \* الدستور نص في المادة ٣٤ على أن تكون الملكية الخاصة مصنونة ومن ثم فإن قيام المشروع بفرض ضريبة على العقارات بغض النظر عما إذا كانت تدر ربحا من عدمه ودون النظر عما إذا كان مالك العقار هو المنتفع به من عدمه من خلال شغله للعقار بنفسه هو وذويه . يعد ذلك اعتداد على الملكبة الخاصة حيث أن فرض ضريبة عقاريه - على عقار لا يدر ربح على صاحبه - بصفه دوريه كل خمس سنوات فإنه سيؤدي بالتبعية إلى انتقاص الملكية وقيمه العقار .  
وكان بالأحرى على المشرع أن يتضمن في إعفاءاته حالتي شغل المالك للعقار بنفسه هو وذويه.

( ٣ ) \* وجود سابقه عدم الدستورية لضريبة الأرض الفضاء في ١٩ / ٦ / ١٩٩٣ في الطعن رقم ٥ لسنة ١٠ اق وكان ذلك راجعا لكون أن الأرض الفضاء الغير مستغلة لا تدر ربحا فكيف يتم فرض ضريبة عقارية عليها.

( ٤ ) \* الأصل في الضريبة أن : تفرض على الدخل وليس أصل رأس المال .

ثانيا عدم تحقيق العدالة الاجتماعية

( أ ) حيث تنص المادة ٣٨ من الدستور على :-

" يقوم النظام الضريبي على العدالة الاجتماعية "

هذا ولما كان فرض الضريبة العقارية قد شابه بعض التمييز بين فئات الشعب المخاطبين بالقانون حيث أنه في مادته رقم " ١٨ " ميز في حد الإعفاء الضريبي بين العقارات المستعملة في أغراض السكن وجعل لها إعفاء قدره ٦٠٠٠ ستة آلاف جنيه في حين أن باقي العقارات المستعملة في غير أغراض السكن تفرض عليها الضريبة دون أن تتمتع بنفس الإعفاء وهو تمييز يؤدي إلى إهدار العدالة الاجتماعية مخالفا ذلك نص المادة ٣٨ من الدستور . حيث يتم



فرض الضريبة دون النظر عما إذا كان العقار يحقق ريعا من عدمه فقد يمتلك الفرد عقارا مقام لغرض غير السكنى . ولكنه لم يحقق أرباحا بل قد يكون حقق خسائر . ورغم ذلك لا يترتب على ذلك إعفائه من الضريبة العقارية بل يلزم بها ولا يحق له التأخر في أدائها وإلا تعرض للجزاء نظرا لأنها مرتبطة برأس المال وليس ناتجة وفي هذا الفرض قد يؤدي الأمر في النهاية إلى أن يقوم الممول ببيع العقار تجنباً لتحمل ضريبة عقارية هي في حقيقتها تنقص من قيمة أصل رأس المال .

( ب ) جعل القانون المستأجر متضامناً مع المالك " المكلف بأداء الضريبة " في سداد قيمة الضريبة فكيف يحمل القانون شخصاً بالزمامه بأن يؤدي ما على غيره دون أن يكون قد راعى أحكام العلاقة الإيجارية التي بينهما فقد تكون الأجرة مسددة مقدماً -أو سقط الحق في المطالبة بالأجرة بالتقادم - فلماذا يحمل القانون المستأجر بقيمة الضريبة العقارية في حدود الأجرة المستحقة عليه دون النظر لمدى التزامه بها من عدمه ودون النظر إلى إرادته في قبول الوفاء بالأجرة لمصلحة الضرائب من عدمه ،، وهو إهدار للعدالة الاجتماعية.

( ج ) كما أن المشرع جعل مقدار الضريبة يزداد كل خمس سنوات مع زيادة القيمة الإيجارية للعقار دون أن يضع حد أقصى لهذه الزيادة بما فيه إرهاب للممول والمكلف بأداء الضريبة . ويؤكد إنقاص قيمة العقار عام بعد عام حينما يسدد الممول ضريبة عن العقار دون أن يكون هذا العقار يدر ريعاً ولا سيما لو كان الممول هو المنتفع به بنفسه ..

وكان المشرع بذلك جعل المالك مستأجراً لدى مصلحة الضرائب العقارية" لما يملكه .  
( د ) أن الضريبة تم فرضها سواء كانت العقارات تامة ومشغولة أو غير مشغولة أو حتى مشغولة على غير إتمام

### ثالثاً ازدواج العقوبة

حيث أن القانون تضمن في المادة ٣١ منه توقيع عقوبة الغرامة من ١٠٠٠ ج إلى ٥٠٠٠ جنيه على كل من يحاول التهرب من أداء الضريبة بإحدى الطرق المبينة بالقانون ، ثم فرض جزاء آخر هو تعويض المصلحة بمثل قيمة الضريبة فهل يجوز دستورياً أن تفرض الخزانة تعويض لها وتقدر هي مقداره دون الرجوع إلى مدى صحة استحقاقه من عدمه كما أن الغرامة المقررة ستؤول إلى خزانه الدولة فمقدار التعويض هو في حقيقته عقاب إضافي متكرر كما أنه من جانب آخر فإن القانون قد تضمن غرامات تأخير على التأخر في سداد الضريبة

مما يعد ذلك ازدواج في العقوبة مما يخالف ذلك مبدأ عدم جواز معاقبة الشخص مرتين عن فعل واحد .

الفصل السابع  
علاقة قانون الضريبة العقارية بغيره من القوانين  
وتأثيره عليها

( أولا ) - علاقته بقانون الضريبة العامة على الدخل  
رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥

تناول القانون رقم ٢٠٠٨/١٩٦ بشأن الضريبة العقارية إدخال بعض التعديلات بالحذف والإضافة على قانون الضريبة العامة على الدخل وهي على النحو الآتي :-

( ١ ) تعديل المادة ٣٧ من قانون الضريبة العامة على الدخل:

بجعل نصها " تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي :

١- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقا لأحكام القانون المدني

٢- إيرادات الوحدات المفروشة " .

وعلى ذلك يكون القانون قد ألغى إيرادات الأراضي الزراعية من الضريبة العامة على الدخل

( ٢ ) تعديل المادة ٣٩ من قانون الضريبة العامة على الدخل:

بجعل نصها " يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحققة من تأجير العقارات المبنية أو جزء منها وفقا لأحكام القانون المدني على أساس الأجرة الفعلية مخصوما منها ٥٠% مقابل جميع التكاليف والمصروفات " .

( ٣ ) تعديل م ٤٥

" يستنزل ما سدده الممول من الضريبة العقارية من الضريبة المستحقة عليه طبقا لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من هذا القانون وبما لا يزيد على هذه الضريبة"

- ومن ثم فإن قانون الضريبة العقارية جعل حساب ضريبة الدخل على المباني التي تدر ريعا قاصر فقط على المباني المؤجرة وفقا لأحكام القانون المدني والقانون رقم ١٩٩٦/٤ والأماكن المؤجرة مفروشا على أن يتم خصم قيمة الضريبة العقارية من قيمة الضريبة العامة على الدخل المستحقة على الممول وفقا لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من هذا القانون وبما لا يزيد على هذه الضريبة.

ثانيا تأثير وعلاقة قانون الضريبة العقارية بقانون المرافعات

تنص المادة ٣٧ من قانون المرافعات :

" يراعى في تقدير قيمة الدعوى ما يأتي :-

- ١- الدعوى التي يرجع في تقدير قيمتها إلى قيمة العقار يكون تقدير هذه القيمة باعتبار خمسمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه إذا كان العقار مبنيا فإن كان من الأراضي يكون التقدير باعتبار أربعمائة مثل من



قيمه الضريبة الأصلية فإذا كان العقار غير مربوط عليه ضريبة قدرت المحكمة قيمته .

وعلى ذلك فإن تقدير قيمة العقار وفقا لأحكام هذا القانون " الضريبة العقارية " سيجعل قيمة العقارات مرتفعا نسبيا وسيؤثر بالتبعية على الاختصاص القضائي بنظر الدعاوى المرتبطة بقيمه العقار

### ثالثا تأثيره وعلاقته بقوانين إيجار الأماكن

#### من حيث طريقة تقدير القيمة الإيجارية والإعفاءات

حيث نصت المادة رقم ٢/٤ من قانون الضريبة العقارية: (وتسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧... والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١... والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية .)

\* هذا ولما كانت المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على:-  
" مع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة . وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ' كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .  
ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة " .

\* كما نصت المادة ( ١١ ) من القانون ١٩٨١/١٣٦  
" فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيرادات .  
ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستعملة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات " .

#### أولا تحديد وتخفيض القيمة الإيجارية

وردت العديد من التعديلات والتخفيضات على تقدير القيمة الإيجارية في قوانين إيجار الأماكن المختلفة منها المواد أرقام ٥ مكرر "١" و ٥ مكرر "٢" من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ بتخفيض الأجور السارية وقتها للأماكن المنشأة من ١/١/١٩٤٤ بنسبة قدرها ١٥% وللأماكن المنشأة

منذ ١٩٥٢/٩/١٨ بنسبة ٢٠% ،، كما نصت المادة ٥ مكرر "٥" من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٨ على تخفيض الأجر الحالية للأماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٥٨/٥٥ بنسبة قدرها ٢٠%....،  
 \*\* كما نص القانون رقم ١٩٦٥/٧ على أن تخفض بنسبة ٢٠% الأجر الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ والقانونين ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨

\*\* كما نص القانون رقم ١٩٦٦/٣٧ على تخفيض القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر حيث نصت المادة الأولى منه " اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه في القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبه ٢٠% القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التي خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبه ٢٠% ويعاد حساب القيمة الإيجارية وفقا لما يسافر عنه التقدير العام الجديد ، وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ .

\*\* كما نص القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المنشور بالجريدة الرسمية في ١٩٧١/٥/٨ العدد ٢٧ نصت المادة الأولى منه على " يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجارية مخفضه طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الإيجارية محده طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد الأماكن وذلك وفقا للقواعد وطبقا للإجراءات التي يصدر بها قرار من وزير الخزانة "

ونصت المادة الأولى من قرار وزير المالية رقم ١٩٧٢/٤٤ المنشور في ١٩٧٢/٤/٨ على " على الملاك والمنفعين بالعقارات المبنية التي خفض قيمتها الإيجارية طبقا للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ أن يقدموا إلى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة الواقع في دائرتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ إنشائه وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية لهذه العقارات والمبنية بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الإيجارية المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المشار إليهما "

ونصت المادة الثانية من القرار على " تقدم الطلبات المشار إليها في المادة السابقة خلال سنة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار "

وتناول القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كيفية تقدير القيمة الإيجارية من خلال لجان مختصة بذلك وذلك بالنسبة للأماكن المنشأة بعد العمل بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٨ وجعل لأصحاب الشأن التظلم من تقديرات تلك اللجان أمام مجالس المراجعة التي كان منصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦

## الإعفاءات من الضرائب العقارية

### الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١

أولا : نصت المادة الأولى من القانون ١٩٦١/١٦٩ :

" تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهاً . كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهاً . كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً .

وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء .

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سالفة الذكر " ويتلاحظ على هذا النص :-

أ- إعفاء المباني التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة

السكنية فيها عن ثلاثة جنيهاً من كافة الضرائب أصلية أو إضافية

ب- الإعفاء من الضريبة الأصلية فقط دون الإضافية يكون على المباني التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً

ج- أي وحده سكنية يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بها على خمسة جنيهاً لا تستحق أي إعفاء .

### ثانياً / الإعفاء المقرر بالقانون ١٩٧٧/٤٩

نصت المادة ٦٦ :

" مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية " وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ' يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة منها على ثلاثة جنيهاً ولم يجاوز خمسة جنيهاً . كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهاً ولم يجاوز ثمانية جنيهاً . كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٦٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي " .



ونصت المادة ٦٧ :

" تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مره بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون

ثالثاً الإعفاءات في القانون رقم ١٣٦/١٩٨١

م ١١ منه تنص على :

" فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية . ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد . ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات " .

مدلول الضريبة الأصلية والضريبة الإضافية  
في قوانين إيجار الأماكن

ويقصد بالضريبة الأصلية :-

هي الضريبة التي كانت مقرره بالقانون رقم ١٩٥٤/٥٦  
والآن أصبحت مقرره بالقانون ٢٠٠٨/١٩٦

أما الضريبة الإضافية فهي :-

١- ضريبة الخفر :-

مقرره في ١٩٢٤/٢/١٦ ومعدله بالمرسوم بقانون ١٩٣١/٦١  
وملغاة بالقانون ٢٠٠٨/١٩٦

٢- ضريبة الدفاع :- ..... مقرره بالقانون رقم ١٩٥٦/٢٧٧  
وملغاة بالقانون رقم ١٩٨١/١٥٧

٣- ضريبة الأمن القومي :- ..... مقرره بالقانون ١٩٦٧/٢٣  
وملغاة بالقانون ١٩٨١/١٥٧

٤- ضريبة الجهاد :- ..... مقرره بالقانون ١٩٧٣/١١٨  
وملغاة بالقانون ١٩٨١/١٥٧

٥- رسم النظافة :- ..... مقررة بالمادة ٨ من القانون ١٩٦٧/٣٨  
ومعدله بالقانون ٢٠٠٥/١٠

الكتب الدورية الصادرة عن وزارة المالية  
بصدد تطبيق القانون

كتاب دوري رقم ( ١ ) لسنة ٢٠٠٨

بشأن

قواعد انقضاء الخصومة وفقا لحكم المادة الخامسة من القانون  
رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ ، ونشر في الجريدة الرسمية العدد (٢٥ مكرر /ج) في ٢٣/٦/٢٠٠٨ ، ونص في المادة التاسعة أن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشرة ، ومن ثم يعمل بأحكام هذا القانون اعتبارا من ٢٤/٦/٢٠٠٨ .

وقد تضمنت المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه أحكاما مفادها انقضاء الخصومة في جميع الدعاوى التي لم يفصل فيها بحكم بات والمقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ بين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة والتي يكون موضوعها الخلاف في تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية ، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تجاوز ألفي جنيه ، وتمتع المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوى .

وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق المكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة الإيجارية المتنازع عليها .

وذلك كله ما لم يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة في الدعوى بطلب يقدم إلى المحكمة المنظورة لديها الدعوى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .



وفي تطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية :-  
أولاً : أن تكون الدعوى مقيدة أو منظورة لدى محكمة من المحاكم المختصة على اختلاف درجاتها قبل أول يناير ٢٠٠٨ .  
ثانياً : أن يكون موضوع الدعوى خلاف في تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية .  
ثالثاً : ألا تجاوز القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع ألفي جنيه .  
رابعاً : ألا يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة في الدعوى .  
وفي حالة توافر هذه الشروط مجتمعة تنقضي الخصومة بقوة القانون ولا يترتب على انقضائها حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أدائه تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة الإيجارية المتنازع عليها .

وتقوم المأمورية بتسليم المكلف بأداء الضريبة شهادة تفيد انقضاء الدعوى وإبراء ذمة المكلف بأدائها .

وعلى مديريات الضرائب العقارية و المأموريات التابعة لها كل في نطاق اختصاصها حصر الدعاوى المقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها المختصة قانوناً بنظر المنازعة سالفة البيان، ومتابعة موقفها من حيث الانقضاء أو الاستمرار وذلك في سجل خاص بالمأمورية يعد لهذا الغرض متضمناً كافة البيانات المتعلقة بهذه الدعاوى ، وعلى كافة المديريات و المأموريات التابعة لها الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري والعمل بموجبة بكل دقة .  
وزير المالية

د.يوسف بطرس غالي  
تحريراً في : ٢٠٠٨/١٠/٧

وزارة المالية

مصلحة الضرائب العقارية

مديرية الضرائب العقارية

بمحافظة

إخطار  
بانقضاء الخصومة

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

السيد /

تحية طيبة وبعد ،،،،

تطبيقاً لحكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية نفيديكم بانقضاء الدعوى رقم لسنة المقيدة بالمحكمة و المرفوعة منكم ضد المصلحة في شأن الخلاف في تقدير القيمة الاجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية عن سنوات .

ومقتضى ذلك يمتنع على المصلحة المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه السنوات ، وذلك ما لم تقم بتقديم طلب إلى المحكمة المنظورة أمامها الدعوى خلال مدة ستة أشهر اعتباراً من ٢٠٠٨/٦/٢٤ تاريخ العمل بالقانون ، بالتمسك باستمرار هذه الدعوى .

والمصلحة من جانبها حريصة على دعم الثقة بينها وبين كافة المكلفين بأداء الضريبة .

للتفضل بالعلم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير المديرية

( )

شهادة

بانقضاء الدعوى و إبراء ذمة

طبقاً لحكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

\*\*\*\*\*

تشهد مأمورية الضرائب العقارية بـ.....بانقضاء الدعوى رقم  
.....لسنة..... محكمة.....باسم المكلف بأداء الضريبة /  
.....عن سنوات.....

و مقتضى ذلك إبراء ذمة المكلف بأداء الضريبة من أداء أية ضريبة مستحقة  
عن السنوات موضوع هذه الدعوى ، كما لا يترتب على ذلك حق للمكلف بأداء  
الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة  
الإيجارية المتنازع عليها ، وذلك طبقاً لأحكام المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦  
لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه .  
و هذه شهادة بذلك ،،،

رئيس المأمورية

تحريراً في : / / ٢٠٠٨

كتاب دوري رقم ( ٢ ) لسنة ٢٠٠٨  
بشأن

حفظ التظلمات المقدمة إلي مجلس المراجعة  
وفقاً لحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ / ٢٠٠٨  
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية بتاريخ  
٢٣/٦/٢٠٠٨ في الجريدة الرسمية العدد ( ٢٥ / ج ) في ٢٣/٦/٢٠٠٨ على أن يعمل به من  
اليوم التالي لتاريخ نشره في ٢٤/٦/٢٠٠٨ .

و نصت المادة السابعة منه على " للمولين المكلفين بأداء الضريبة في التظلمات المقدمة قبل  
أول يناير ٢٠٠٨ إلى مجالس المراجعة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦  
لسنة ١٩٥٤ ، من قرارات لجان التقدير ، أن يطلبوا خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا  
القانون ، حفظ التظلمات المقدمة منهم مقابل أداء نسبة من الضريبة و المبالغ الأخرى  
المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها وفقاً للشرائح الآتية :-

( ١٠ % ) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة  
الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه .  
( ٢٠ % ) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة  
الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه ، و ذلك بعد  
سداد النسبة المنصوص عليها في البند ( ١ ) .

و لا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده طبقاً  
للتقدير المتظلم منه .

و تحفظ بقوة القانون التظلمات المشار إليها إذا كانت مقدمة من الحكومة "

و لتطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية :-

أن يكون التظلم قد قدم من المكلف بأداء الضريبة أمام مجلس المراجعة قبل أول يناير سنة  
٢٠٠٨ .

أن يقدم طلب حفظ التظلم المقدم من المذكور أمام مجلس المراجعة خلال ستة أشهر من تاريخ  
العمل بهذا القانون أي حتى ٢٣/١٢/٢٠٠٨ .

أن يكون حفظ التظلم مقابل أداء نسبة من الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة  
الإيجارية السنوية المتظلم منها وفقاً للشرائح الوارد ذكرها بالمادة السابعة المشار إليها .  
و يراعى أنه لا يترتب على حسن التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن  
أداه طبقاً للتقدير المتظلم منه .

وعلى كافة المديريات و المأموريات التابعة الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري و العمل  
بموجبه بكل دقة .

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالي

تحريراً في : ٧/١٠/٢٠٠٨



مصلحة الضرائب العقارية

مديرية الضرائب العقارية بمحافظة

مأمورية .....

\*\*\*\*\*

طلب حفظ

تظلم رقم ( )

\*\*\*\*\*

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الضرائب العقارية بـ

تحية طيبة و بعد ،،،،

أرجو الموافقة على حفظ التظلم رقم بتاريخ / / المقدم مني إلي مجلس  
المراجعة من قرار لجنة التقدير طبقاً لأحكام المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة  
٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية وفقاً للبيانات التالية :-

اسم المالك بـ أداء الضريبة

.....

عنوان العقار .....

السنوات المقدمة عنها التظلم	رقم التظلم	تاريخه	القيمة الإيجارية محل التظلم	الضريبة	مبالغ أخرى مستحقة على العقار

مع استعدادي لأداء نسبة الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على الوعاء المتظلم  
منه وفقاً للشرائح المقررة بالمادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار  
قانون الضريبة على العقارات المبنية .

- و إقراري بعدم حقي في استرداد ما سبق أن سدّدته تحت حساب  
الضريبة المتظلم منها في تلك السنوات .

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

مقدمة

الاسم /  
التوقيع /

تحريراً في : / / ٢٠٠٨

وزارة المالية

مصلحة الضرائب العقارية

مديرية الضرائب العقارية بمحافظة.....

مأمورية .....

\*\*\*\*\*

مذكرة

بدراسة طلب المكلف بأداء الضريبة بحفظ تظلمه أمام مجلس المراجعة  
طبقاً لنص المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨  
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

\*\*\*\*\*

بناءً على طلب السيد /.....المقيم  
/.....بشأن حفظ التظلم رقم /.....و المقدم بتاريخ  
/.....عن العقار /.....مكلفة  
/.....

و بعد دراسة بيانات التظلم فقد تم تحديد مقابل الوفاء بقيمة الضريبة المحددة  
بنسبة من قيمة الضريبة و المبالغ المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها  
طبقاً للشرائح المقررة في المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار  
الضريبة على العقارات المبنية على النحو التالي :-

١. ( ١٠ % ) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى  
المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها إذا لم تجاوز  
القيمة الايجارية عشرين ألف جنيه .

(١)	
(٢)	

قيمة الضريبة و المبالغ المستحقة على الوعاء المتظلم منه .  
قيمة مقابل الوفاء للوعاء الأول ( " ٢ " = " ١ " × ١٠ % )

٢. ( ٢٠ % ) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى  
المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها إذا تجاوزت  
القيمة ايجارية عشرين ألف جنيه ، و ذلك بعد سداد النسبة  
المنصوص عليها في البند ( ١ ) .

(١)	
(٢)	

قيمة الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية التي تجاوزت عشرين ألف جنيه بعد استبعاد العشرين ألف جنيه الأولى .  
قيمة مقابل الوفاء للوعاء الثاني ( " ٢ " = " ١ " × ٢٠ % )

و بذلك يكون مقابل الوفاء المطلوب سداد مبلغ ( ) بالحروف  
( فقط ) و قد قام الممول بسداد مقابل الوفاء المشار إليه بالقسيمة رقم ( ) بتاريخ / /

و بناء عليه نرى الموافقة على إعطائه شهادة براءة ذمة نفاذاً لحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية .

رئيس المأمورية

المراجع

المأمور

يعتمد ،،،

مدير المديرية

( )

مصلحة الضرائب العقارية

\*\*\*\*\*

شهادة

براءة ذمة وفقا لأحكام المادة السابعة  
من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨  
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

\*\*\*\*\*

تشهد مأمورية ..... التابعة لمديرية الضرائب  
العقارية بمحافظة ..... بأن المكلف بأداء الضريبة /  
..... قد قام بسداد الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة  
على العقار / ..... مكلفة رقم ..... وفقا لحكم المادة  
السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات  
المبنية .

و هذه شهادة بذلك ،،،

تحريرا في : / / ٢٠٠٨

رئيس المأمورية



كتاب دوري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٨

بشأن

قواعد إنهاء المنازعات المقيدة أو المنظورة أمام المحاكم  
وفقا لحكم المادة السادسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨  
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية ونشر بالجريدة الرسمية العدد (٢٥ مكرر / ج) ونصت المادة السادسة منه على أنه " في غير الدعاوى المنصوص عليها في المادة السابقة من هذا القانون يكون للمكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية في المنازعات القائمة بينهم وبين المصلحة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ طلب إنهاء تلك المنازعات خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها وفقا للشرائح الآتية :

(١) ١٠% من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنية .

(٢) ٢٠% من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنية ، وذلك بعد بسداد النسبة المنصوص عليها في البند (١) .

ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقا للبندين السابقين براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها . ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعوى إذا قدم المكلف بأداء الضريبة إلى المحكمة ما يفيد ذلك الوفاء .

"و في جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة من إسترداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المتنازع عليها " ولتطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية :

(٣) أن تكون الدعوى في شأن المنازعات القائمة بين المكلف بأداء الضريبة والمصلحة المقيدة أو منظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ .

- (٤) أن يتقدم المكلف بأداء الضريبة بطلب إنهاء المنازعات خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أي قبل يوم ٢٤/٦/٢٠٠٩ إلى المأمورية المختصة مرفقا به شهادة من المحكمة بالحالة التي عليها الدعوى .
- (٥) أن يكون إنهاء المنازعة مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها - و التي يتم تحديدها لكل سنة على حدة - وفقا لصحيفة الدعوى ، وذلك عند تقديم الطلب وفقا للشرائح المشار إليها بالمادة السادسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ سالفه الذكر .
- (٦) إذا كانت الدعوى مقامة عن أكثر من سنة تتحدد القيمة الإيجارية المتنازع عليها لكل سنة على حدة حسب نقاط الخلاف المطعون فيها والمذكورة بصحيفة الدعوى .
- (٧) يترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقا للبنود السابقة براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها ويحكم بانتهاء الخصومة .
- (٨) على المأمورية المختصة إنشاء سجل خاص لقيود الطلبات حسب ورودها أولا بأول لإنهاء المنازعة مع إثبات كافة البيانات الخاصة بالدعوى .
- (٩) تقوم المأمورية بعرض الطلب على مديرية الضرائب العقارية .
- (١٠) تتقدم مديرية الضرائب العقارية بطلب إلى المحكمة المختصة بوقف الدعوى مع مراعاة ما تقضى به المادة ٢٨ من قانون المرافعات المدنية والتجارية .
- (١١) تقوم مديرية الضرائب العقارية بالاطلاع على ملف الدعوى الموجود لدى المحكمة وتحديد بنود الخلاف المتنازع عليها من واقع دراستها للملف .
- (١٢) تحدد المديرية القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها والتي تتمثل في مجموع قيمة بنود الخلاف المتنازع عليها .
- (١٣) تخطر المديرية كلا من المأمورية والمكلف بأداء الضريبة وهيئة قضايا الدولة ، والمحكمة بالقيمة الإيجارية المتنازع عليها .

١٤) تقوم المأمورية بحساب مقابل الوفاء الذي يتمثل في نسبة من الضرائب والمبالغ الأخرى المستحقة على الوعاء المتنازع عليه والمحدد بمعرفة المديرية .

١٥) يقوم المكلف بأداء الضريبة بسداد المقابل المنصوص عليه في القانون وتصدر المأمورية له شهادة براءة ذمة يتقدم بها للمحكمة المنظور أمامها الدعوى وفي حالة وجود أي خلاف في تحديد الوعاء المتنازع عليه أو مقابل الوفاء يتم العرض على المصلحة لحسم هذا الخلاف .

١٦) وفي جميع الأحوال يراعى ما يلي:

١) تحسب المبالغ الأخرى المستحقة الأداء على قيمة التسوية المحسوبة على الوعاء المتنازع عليه .

٢) إعطاء المكلف بأداء الضريبة ما يفيد قيامه بسداد المبالغ المستحقة وفقا لأحكام المادة السادسة لتقديمها إلى المحكمة وبراءة ذمته لإنهاء الخصومة وذلك على النموذج المعد لذلك .

٣) إذا كانت الطلبات في الدعوى لا تزيد فيها القيمة الإيجارية السنوية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عن ألفي جنيه تنتهي المنازعة تلقائيا وفقا لأحكام المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

وعلى مديريات الضرائب العقارية كل في اختصاصها حصر الدعاوى المقيدة أو المنظورة لدى المحاكم على اختلاف درجاتها المختصة قانونا بنظر المنازعة سائلة البيان ومتابعة موقفها من حيث الانتهاء أو الاستمرار وذلك في سجل خاص بالمديرية يعد لهذا الغرض متضمنا كافة البيانات المتعلقة بهذه الدعاوى .

### وزير المالية

د. يوسف بطرس غالي

تحريرا في : ٢٠٠٨/١٠/٧

كتاب دوري رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨

بشأن

قواعد تطبيق أحكام الإعفاء الضريبي المنصوص عليه

في المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة

٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضريبة على أن " يعفى كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضريبة المستحقة على عقاراته المبنية وذلك عن الفترات الضريبية السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وما يرتبط بتلك الضريبة من غرامات أو ضرائب إضافية وغيرها ، بشرط ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية ، وأن يتقدم بإقرار وفقا للمادة (١٤) من القانون المرفق وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به "

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يشترط للإعفاء الضريبي توافر الشروط التالية :-

(١) ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية .

(٢) أن يتقدم المكلف بطلب للاستفادة من الإعفاء الضريبي وفقا لأحكام هذه المادة قبل مضي سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أي قبل ٢٤/٦/٢٠٠٩ .

(٣) يلتزم المكلف بأن يتقدم بإقراره وفقا للمادة (١٤) من القانون المرفق -إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار في المواعيد ووفقا لحالات الحصر المنصوص عليها فيها وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به .

(٤) مع مراعاة ما ورد في البند رقم (١) سالف البيان يلتزم المكلف بأداء الضريبة بأن يضمن: طلبه إقرارا منه بأنه لم يسبق تسجيله لدى أجهزة الضرائب العقارية وتقوم المأمورية بالتأكد في وقت لاحق من صحة هذه البيانات عن الفترة السابقة حتى تاريخ تقديم الطلب .

وعلى المأمورية أن تسجل هذا الطلب في سجل خاص تثبت فيه رقم وتاريخ تقديم الطلب وصفة من تقدم به .

وعلى أن تنتهي المأمورية من دراسة الطلب وإصدار شهادة بالإعفاء الضريبي من المديرية خلال مدة أقصاها ٣٠ يوم من تاريخ تقديم الطلب وإلا تقدم



المكلف بطلب إلى رئيس المصلحة لبحث أسباب عدم إيداء الرأي في م' ٤.هـ والرد عليه وإذا تأكدت المأمورية من توافر شروط الإعفاء ، عليها أن تعد مذكرة برأيها بأحقية المكلف للحصول على الإعفاء الضريبي لاعتمادها من مدير المديرية لإصدار قرار بذلك .  
وتسجل المأمورية قرار الإعفاء من الضريبة في سجل خاص وتسلم المكلف بأداء الضريبة صورة منه.  
وعلى جميع مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري والعمل بموجبه بكل دقة .

وزير المالية

د . يوسف بطرس غالي  
تحريرا في ٢٠٠٨/١٠/٧

طلب الاستفادة من العفو الضريبي  
وفقا لحكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨  
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية الضرائب العقارية  
بعد التحية ،،،

مقدمة لسيادتكم :-

الاسم :-

العنوان :-

حيث أنني لم يسبق تعاملتي مع مصلحة الضرائب العقارية بأي شكل من  
الإشكال كما أقر بأنه لم يسبق تسجيلي بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية حتى تاريخ  
تقديم هذا الطلب .

لذلك أرجو التفضل بمنحى شهادة بالإعفاء المقرر في المادة الرابعة من  
القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية .

ومرفق طيه الإقرار المنسوب عله في المادة ( ١٤ ) من قانون الضريبة على  
العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ عن العقارات التي أتملكها أو  
انتفع بها أو استغلها .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ،،،  
مقدمه

الاسم /  
التوقيع /

تحريرا في / / ٢٠٠٨

شهادة

بالقوة الضريبية وفقا لإحكام المادة الرابعة  
من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨  
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

مديرية الضرائب العقارية بمحافظة :  
مأمورية :  
عنوان العقار :  
اسم المكلف بأداء الضريبة :

تشهد مديرية الضرائب العقارية بمحافظة  
الضريبية المقرر في المادة الرابعة من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ يسرى بالنسبة للعقار  
المذكور أنفا بناء على البيانات الواردة للمأمورية بهذا الشأن ، وفي ضوء الإقرار  
المقدم من المكلف بأداء الضريبة طبقا للمادة (١٤) من قانون الضريبة على العقارات  
المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، وذلك خلال المدة المحددة قانونا .  
وهذه شهادة منا بذلك ،،،

مدير مديرية الضرائب العقارية

( )

تحريرا في / / ٢٠٠٨

النص الكامل لقانون الضريبة العقارية رقم ٢٠٠٨/١٩٦  
على العقارات المبنية



أولاً مواد الإصدار

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه

( المادة الأولى )

يعمل في شأن الضريبة على العقارات المبنية بأحكام القانون المرافق .

( المادة الثانية )

\* مع مراعاة حكم المادة التاسعة من هذا القانون ، يلغى ما يأتي :

- المرسوم بقانون ٦١ لسنة ١٩٣١ الخاص بتحصيل أجور الحفراء

- القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية .

- قرار رئيس جمهوريه بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٦ بتحصيل ضريبة العقارات

المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩

لسنة ١٩٦١ المشار إليه .

- المواد أرقام ( ٥١ البنود أولاً وثانياً وثالثاً ) و ( ٦٩ البنود ١ ، ٢ ) من قانون نظام

الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٩ .

- القانون رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠٢ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة

الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساساً لحساب الضريبة حتى ٢٠١٠/١٢/٣١ المواد

( ٣٨ ) و ( ٤٠ ) و ( ٤٣ ) و ( ٤٤ ) من القانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم

٩١ لسنة ٢٠٠٥

كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

( المادة الثالثة )

يستبدل بنصوص المواد ( ٣٧ ) و ( ٣٩ ) و ( ٤٥ ) و ( ٤٦ ) من قانون الضريبة على

الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المواد الآتية :-

مادة ( ٣٧ ) :

تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي :

- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني .

- إيرادات الوحدات المفروشة .

مادة ( ٣٩ ) :

" يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحقق من تأجير العقارات المبنية أو جزء منها وفقاً

لأحكام القانون المدني على أساس الأجرة الفعلية، مخصوماً منها ٥٠% مقابل جميع

التكاليف والمصروفات . "

مادة ( ٤٥ ) :

" يستنزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية من الضريبة المستحقة عليه طبقاً لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من هذا القانون " وبما لا يزيد على هذه الضريبة " .

ماده (٤٦) :

لا يسرى حكم المادة (٣٩) من هذا القانون على العقارات المبنية الداخلة ضمن أصول المنشأة أو الشركة .

( المادة الرابعة )

يعفى كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضريبة المستحقة على العقارات المبنية وذلك عن الفترات الضريبية السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وما يرتبط بتلك الضريبة من غرامات أو ضرائب إضافية وغيرها بشرط ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية وأن يتقدم بإقرار وفقاً للمادة ١٤ من القانون المرفق وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به .

( المادة الخامسة )

تتقضي الخصومة في جميع الدعاوى التي لم يفصل فيها بحكم بات والمقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ بين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة والتي يكون موضوعها الخلاف في تقدير القيمة الإيجارين المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تجاوز ألفي جنيه وتتمتع المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوى .

وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة الإيجارية المتنازع عليها .

وذلك كله ما لم يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة في الدعاوى بطلب يقدم إلى المحكمة المنظورة لديها الدعوى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

( المادة السادسة )

في غير الدعاوى المنصوص عليها في المادة السابقة من هذا القانون يكون للمكلفين بأداء الضريبة على العقارات مبنية في المنازعات القائمة بينهم وبين المصلحة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ طلب إنهاء تلك المنازعات خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون مقابل أداء نسبه من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها وفقاً للشرائح الآتية :

(١٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه .

(٢٠%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه ، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (١) .

ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقا للبندين السابقين براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها ، ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعاوى إذا قدم المكلف بأداء الضريبة إلى المحكمة ما يفيد ذلك الوفاء .

وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المتنازع عليها .  
( المادة السابعة )

للممولين المكلفين بأداء الضريبة في التظلمات المقدمة قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ إلى مجالس المراجعة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من قرارات لجان التقدير ، أن يطلبوا خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، حفظ التظلمات المقدمة منهم مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها وفقا للشرائح الآتية : -

(١٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه .

(٢٠%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه ، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (١) .

ولا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده طبقا للتقدير المتظلم منه .

وتحفظ بقوة القانون التظلمات المشار إليها إذا كانت مقدمه من الحكومة .  
( المادة الثامنة )

يصدر وزير المالية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها حاليا فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون والقانون المرافق .

( المادة التاسعة )

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل بها من اليوم التالي لتاريخ نشره ، مع مراعاة ما يأتي :

تستحق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق اعتبارا من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط .

يعمل بالمادتين الثانية والثالثة من هذا القانون المرافق اعتبارا من تاريخ استحقاق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق طبقا لحكم البند السابق .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

## ثانيا نص القانون

### قانون الضريبة على العقارات المبنية

#### " الباب الأول " أحكام عامة

ماده (١) :

في تطبيق أحكام هذا القانون يفصد بالألفاظ والعبارات التالية المعنى المبين أمام كل منها :

- الضريبة : الضريبة على العقارات المبنية .
- الوزير : وزير المالية .
- المصلحة : مصلحة الضرائب العقارية .
- المحافظ : المحافظ المختص الذي يقع العقار المبنى في دائرة محافظته .

ماده (٢) :

المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال ' سواء كان شخصا أو اعتباريا ' ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله .

ماده (٣) :

تستحق الضريبة في الأول من يناير من كل عام .

ماده (٤) :

تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقا لأحكام هذا القانون ' ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات ' على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها ' ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل ' وثلاث سنوات على الأكثر ' وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير .

وتسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ' والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ' على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية .

ماده (٥) :



لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة القيمة الايجاريه للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠% من التقدير الخمسى السابق وعلى ٤٥% من التقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن .  
ماده (٦) :

يكون دين الضريبة وفقا لهذا القانون واجب الأداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة إلى مطالبه فى مقر المدين  
ماده (٧) :

يختص القضاء الإداري دون غيره بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون

### " الباب الثانى " نطاق سريان الضريبة وسعرها

ماده (٨) :

تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادته بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه ' دائمة أو غير دائمة ' مقامه على الأرض أو تحتها أو على الماء ' مشغولة بعوض أو غير عوض ' سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام ' وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات حصر العقارات المبنية .  
وتسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد .  
ماده (٩) :

يعتبر فى حكم العقارات المبنية ما يأتى :

العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التى تدار بطريق الالتزام أو الترخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع سواء كانت مقامه على أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين أو المستغلين أو المنتفعين ' وسواء نص أو لم ينص فى العقود المبرمة معهم على أيلولتها للدولة فى نهاية العقد أو الترخيص .  
الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها ' مسورة أو غير مسورة .

ج- التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجره أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر .  
ماده (١٠) :

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الزراعة رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وتعديلاته ' تسرى الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية على أن ترفع عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات ضريبة الأطين .  
وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات المنظمة لذلك .  
ماده (١١) :

لا تخضع للضريبة :

العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام .

وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية .  
الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين .  
ج- العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة ، وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهات التي نزع ملكيتها .  
ماده (١٢) :

يكون سعر الضريبة ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة بعد استبعاد ٣٠% من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن و ٣٢% بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن ، وذلك مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة .  
ويستهدى في تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين المرفقين بهذا القانون .

### " الباب الثالث " الحصر والتقدير والظعن

#### الفصل الأول : الحصر والتقدير

ماده (١٣) :

تشكل في كل محافظة لجان تسمى " لجان الحصر والتقدير " تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعيا في ضوء مستوى البناء والمواقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها ، على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية ، ويصدر بتشكيل اللجان قرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان . وتشكل هذه اللجان برئاسة مندوب عن المصلحة ، وعضوية مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة . وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها .  
ماده (١٤)

على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يقدم إلى مأموريه الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار إقرارا في المواعيد الآتية :

أ- في حالة الحصر الخمسي يقدم الإقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي يملكها أو ينتفع بها .  
ب- في حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل ما يأتي :

(١) عقارات المستجدة .

(٢) لأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها .

(٣) العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا .

(٤) العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء

وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإقرار .  
ماده (١٥) :

تعلن تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها اللجان المشار إليها في المادة (١٢) من هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه في الأماكن التي تحددها اللائحة التنفيذية كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات .

ويجب إخطار كل مكلف بالتقديرات المشار إليها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأموريات الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه .

الفصل الثاني : الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية  
ماده (١٦) :

للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال السنتين يوما التالية لتاريخ الإعلان طبقا للمادة (١٥) من هذا القانون ، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغا مقداره خمسون جنيها كتأمين لنظر طعنه ، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعا .

ولمديرية الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على هذه التقديرات في الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة إذا رأت تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية ، وذلك بمذكره يقدمها مدير مديرية الضرائب العقارية إلى الوزير أو من يفوضه .

ماده (١٧) :

تفصل في الطعن لجنة أو أكثر تسمى ( لجنة الطعن ) تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة برئاسة أحد ذوى الخبرة من غير عاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضويه أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة ، وممثل لوزارة الإسكان واثنين من المهندسين الاستشاريين في المجال الإنشائي أو من ذوى الخبرة في مجال تقييم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة .

ولا يجوز الجمع بين عضويه لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن .  
ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل من بينهم الرئيس وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوي يرجح الجانب



الذى فيه الرئيس ' ويجب ان تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطعن ويكون نهائيا .  
وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن .

### " الباب الرابع " الإعفاء من الضريبة ورفعها

ماده (١٨) :

تعفى من الضريبة :

- الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقا للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسه الأغراض التي أنشئت من أجلها .
  - المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفان والملاجئ والمبرات .
  - المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها فى الأغراض المخصصة لها .
  - كل وحده فى عقار مستعمله فى أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن ٦٠٠٠ ( ستة آلاف ) جنيه على أن يخضع ما زاد للضريبة .
  - الأحواش ومباني الجبانات .
  - أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقوانين المنظمة لها .
  - العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثل فى أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة .
  - العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها .
  - الدور المخصصة لاستخدامها فى مناسبات اجتماعيه دون استهداف الربح .
- وإذا زالت عن أي عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المالك بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع فى دائرتها العقار ' وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه .

وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تطبيق أحكام هذه المادة .

ماده (١٩) : ترفع الضريبة فى الأحوال الآتية :

- إذا أصبح العقار معفيا طبقا للمادة (١٨) من هذا القانون .
- إذا تهدم أو تخرّب العقار كليا أو جزئيا إلى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه .

-إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة .

ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال .

ماده (٢٠) :

ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة (١٩) بناء على طلب من المالك بأداء الضريبة ' وذلك اعتبارا من أول الشهر الذى قدم فيه الطلب وحتى



التاريخ الذى يزول فيه سبب الرفع ، ولا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع المطالب تأميناً مقداره خمسون جنيهاً ، وما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب عن أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه .  
وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الرفع .  
ماده (٢١) :

تتولى لجان الحصر والتقدير النظر والفصل فى طلبات رفع الضريبة ، ويجوز للطالب الطعن فى قرار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار ، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها فى المادة (١٧) من هذا القانون ، وعلى اللجنة إصدار قرارها الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه .  
ماده (٢٢) :

إذا زالت عن أي عقار أسباب رفع الضريبة وجب على المكلف بإدائها أن يخطر مأموريه الضرائب العقارية المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط الضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع ، وذلك اعتباراً من أول السنة التالية للسنة التي زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير .

#### " الباب الخامس " تحصيل الضريبة

ماده (٢٣) :  
تحصل الضريبة المستحقة وفقاً لهذا القانون على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه ، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول .  
وتنقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مده مساوية لمده التأخير .  
ماده (٢٤) :

يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة ، مع المكلفين بإدائها ، وذلك فى حدود الأجرة المستحقة عليهم وبعد إخطارهم بذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ، وتعتبر فساتم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم إليهم بمثابة إيصال من المكلف بأداء الضريبة فى حدود ما تم تحصيله ، وبمثابة إيصال من المكلف باستيفاء الأجرة فى حدود ما أداه المستأجر .  
ماده (٢٥) :

يتبع فى تحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون أحكام القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الإداري ، وذلك دون الإخلال بحق المصلحة فى اتخاذ إجراءات تحصيلها بطريق الحجز القضائي طبقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية .  
ماده (٢٦) :

للخزانة العامة فيما يختص بتحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة ، وعلى أجره هذه العقارات ، وعلى المنقولات المملوكة للمكلف بأداء الضريبة والموجودة في العقار .

ماده (٢٧) :

يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقا لهذا القانون وذلك اعتبارا من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة .

ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافا إليه ٢% مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فترة التأخير ، ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل .

ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة .

ماده (٢٨) :

تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة ويخصص للمحافظات ٢٥% من حصيلة الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظه وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظه وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة في العام المالي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ ويجوز عند الاقتضاء تعديل هذه النسبة بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية .

ماده (٢٩) :-

تتحمل الخزانة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك إذا طرأت تغيرات اجتماعيه على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة .

وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات اللازمة لتطبيق الفقرة السابقة .

### " الباب السادس " العقوبات

ماده (٣٠) :-

يعاقب بغرامه لا تقل عن مائتي جنيه و لا تجاوز ألفي جنيه كل من امتنع عن تقديم الإقرار المنصوص عليه في المادة (١٤) من هذا القانون أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠% من دين الضريبة . وفي جميع الأحوال تضاعف الغرامة المنصوص عليها في حالة العود إلى ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات .

ماده (٣١) :

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بغرامه لا تقل عن ألف جنيه و لا تجاوز خمسه آلاف جنيه بالاضافه إلى

تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها كل ممول خالف أحكام هذا القانون بقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه في الحالات الآتية : -

أ- تقديم أوراق ومستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير أو للجنة الطعن أو إيداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتهما .

ب- تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بإعفاء من الضريبة بدون وجه حق .

ج- الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة

د- تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق .

ماده (٣٢) :

لا يجوز رفع الدعوى الجنائية عن الجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة أو اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب كتابي من الوزير أو من يفوضه .

ماده (٣٣) :

لوزير أو من يفوضه التصالح في الجرائم المشار إليها في المواد السابقة في أي حاله تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها ، وذلك مقابل أداء مبالغ الضريبة المستحقة ومقابل التأخير المقرر في المادة (٢٧) من هذا القانون بالاضافه إلى التعويض المنصوص عليه في المادة (٣١) منه .

ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية والآثار المترتبة عليها ، وتأمير النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم التصالح أثناء تنفيذها .

ماده (٣٤) :

يكون للعاملين في مجال تطبيق أحكام هذا القانون الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير ، صفة مأموري الضبط القضائي فيما يتعلق بإثبات ما يقع مخالفا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الأخرى الصادرة تطبيقا له ، واتخاذ الإجراءات المقررة في هذا الشأن .

ماده (٣٥) :

يتم نقل العاملين بمديريات الضرائب العقارية وما يتبعها بالمحافظات بدرجاتهم المالية من موازنة المحافظات إلى موازنة مصلحة الضرائب العقارية وما يتبعها من اختصاصات .

وللوزير ، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بالضرائب العقارية في ضوء معدلات أدائهم وحجم ومستوى إنجازهم في العمل وذلك دون التقيد بأي نظام آخر .

وزير المالية

قرار رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

بإصدار اللائحة التنفيذية

لقانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

وزير المالية

بعد الاطلاع على قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون

رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨

قرر :

( المادة الأولى )

يعمل باللائحة التنفيذية المرافقة لقانون الضريبة على العقارات المبنية

المشار إليه

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى

لتاريخ نشره صدر فى ٢٠٠٩/٨/٣

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالى



اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية  
الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

( الباب الأول )

أحكام عامة

مادة (١) :-

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها :-  
القانون : قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة

٢٠٠٨

الضريبة : الضريبة على العقارات المبنية

الوزير : وزير المالية

المصلحة : مصلحة الضرائب العقارية

المحافظ : المحافظ المختص الذي يقع المبنى في دائرة محافظته

مادة (٢) :-

يقصد بمالك العقار أو المنتفع به المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة (٢)  
من القانون :-

(أ) من تثبت له ملكية العقار المبنى من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو  
إعلامات الوراثة أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني ، أو أى  
مستند آخر يثبت الملكية .

(ب) من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال على العقار المبنى من واقع  
المستندات المثبتة لذلك .

ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري المكلف بأداء الضريبة وفقاً لما يقرره  
القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة، ويكون الممثل  
القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية المكلف بأداء الضريبة هو الولى الشرعى  
أو الوصى أو الشخص الذى تحدده المحكمة المختصة .

مادة (٣) :-

تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسى للقيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسى السابق بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر وفقا للإجراءات الآتية:-

(أ) يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بيانا بالإجراءات التى تتبعها لجان الحصر والتقدير لاعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية التى ستتخذ أساسا لحساب الضريبة ، وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن .

(ب) يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم فى المواعيد المحددة قانونا

(ج) تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الايجارية .

(د) يعلن عن التقديرات التى تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه ، وينشر عن إتمامها فى الجريدة الرسمية ، ويخطر بها ذوى الشأن ، طبقا لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة ، ويكون الأخطار على هذا الوجه مجريا لميعاد الطعن تقدير القيمة الايجارية .

(هـ) تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها ابتداء من أول يناير التالى لأول تقدير أو الثانى لنهاية مدة التقدير الخمسى ( نهاية مدة الخمس سنوات ) والتى تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير .

ويجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة القيمة الايجارية للعقارات المبنية المستعملة فى أغراض السكن على ( ٣٠% ) من التقدير الخمسى السابق ، وعلى ( ٤٥% ) بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكن .

مادة (٤) :-

تلتزم المصلحة ومديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها بالمحافظات بأحكام القوانين والقرارات والقواعد والنظم الحاكمة لتحديد نطاق وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة ، وذلك عند اتخاذ إجراءات حصر وتقدير العقارات المبنية القائمة بها وبما يحدد نطاق اختصاص كل مديرية ومأمورية .



( الباب الثانى )

حصر العقارات المبنية وتقدير قيمتها الايجارية

الفصل الأول

حصر العقارات المبنية وأسس وقواعد تقسيمها

مادة (٥) :

تحصر جميع العقارات المبنية وما فى حكمها المنصوص عليها فى المادتين (٨) ، (٩) من القانون حصرا عاما كل خمس سنوات ، على أن يتم كل سنة حصر ما يأتى :-

العقارات المبنية المستجدة وما فى حكمها .

الأجزاء التى أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها .

العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا .

العقارات المبنية المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون التى زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة .

الأراضي الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع .

الوحدات التى انقضت العلاقة الايجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها .

مادة (٦) :-

يجب اتباع الاجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الاراضي الزراعية :

(أ) التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الاراضي الزراعية أقيمت بناء على ترخيص ، أو أنه تم تحرير محضر بمخالفة البناء في الاراضي الزراعية وقضى فيه نهائياً بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية ، أو انقضاء ثلاث سنوات على إقامة هذه العقارات وتوصيل أي من المرافق الأساسية إليها ( مياه - كهرباء - صرف صحي ) دون تحرير محضر بالمخالفة .

(ب) في حالة عدم تحقيق أي من الأحوال المنصوص عليها في البند (أ) على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرتها العقار المبنى على الاراضي الزراعية للوقوف على ما إذا كان محرراً عنه محضر بناء في الاراضي الزراعية ، ويثبت ذلك في محضر رسمي ، فإن لم يكن محرراً عنه محضر يتم حصره.

(ج) يتم رفع ضريبة الأطيان عن الاراضي المقام عليها تلك العقارات بموجب أن استبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك اعتباراً من تاريخ ربط تلك العقارات بالضريبة على العقارات المبنية .

مادة (٧) :-

تقدر القيمة الايجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون ، وذلك بعد تقسيمها وفقاً لأسس وقواعد التقسيم الآتية :

( أ ) الموقع الجغرافي ، ويشمل :-

- ١- طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية .
- ٢- الشارع الكائن به العقارات المبنية .

٣- مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ أو الحدائق أو المتنزهات العامة

( ب ) مستوى البناء ( فاخر / فوق المتوسط / متوسط / اقتصادى / شعبي ) ونوعية مادة البناء ( خرسانة مسلحة / طوب مصنع / حجر / طوب لين / خشب / صاج / آيه مواد أخرى )

( ج ) المرافق المتصلة بالعقارات المبنية وتشمل :

١- الكهرباء والمياه والصرف الصحي .

٢- الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة .

٣- تليفونات .

٤- شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة.

٥- أية مرافق عامه أخرى.

ويراعى عند تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية ما يأتى :

( أ ) الالتزام بالقيمة الإيجارية المحددة وفقاً لقوانين الإيجارات المنصوص عليها فى المادة (٥/و) من هذه اللائحة ، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر فى غير هذه الحالات .

( ب ) تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحده سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها .

( ج ) فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملته المباني غير السكنية .

( د ) تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة للوحدات السكنية

( هـ ) فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية

( و ) الاعتماد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلّف بأداء الضريبة عن عقاراته المبنية خاصة الوصف الداخلى لكل وحده فى عقار ، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقاً للواقع وقت أجرائه والمعاينة على الطبيعة .

ز) يستهدى بالجدول التالية عند تقدير القيمة الايجارية .

مادة (٨) :

لا يجوز عند تقدير القيمة الايجارية للوحدات السكنية طلب بيانات من سكان أو العاملين فيها إلا في الحالات التي يقررها الوزير .

مادة (٩) :

يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير وفقاً لما يأتي :

أ) بالنسبة للاماكن المستعملة في أغراض السكن :

١- يستبعد (٣٠%) من القيمة الايجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة

٢- يستبعد حد الإعفاء المقرر بالمادة (١٨/د) من القانون بمقدار ٦٠٠٠ جنيه لكل وحدة في عقار .

٣- تحسب الضريبة بنسبة (١٠%) من صافي القيمة الايجارية السنوية التي تم التوصل إليها، طبقاً للبند (٢) .

ب) بالنسبة للاماكن المستعملة في غير أغراض السكن :

١- يستبعد (٣٢%) من القيمة الايجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة

٢- تحسب الضريبة بنسبة (١٠%) من صافي القيمة الايجارية السنوية التي تم التوصل إليها طبقاً للبند (١) .



## الفصل الثاني

### إجراءات الحصر والتقدير

#### مادة (١٠) :-

تحدد المصلحة أعداد لجان الحصر والتقدير " اللازم تشكيلها في كل محافظة ، ونطاق اختصاص كل لجنة بحسب وعدد العقارات المبنية بها ، ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان، وفقا لحكم المادة ( ١٣ ) من القانون

#### مادة (١١) :-

يشترط لصحة انعقاد كل لجنة من لجان الحصر والتقدير " حضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم الرئيس ، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذي منه الرئيس .  
وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة في نطاق اختصاصها ، وفقا لخطة العمل التي تضعها المصلحة ، وتحديد القيمة الإيجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون ، وذلك بعد تقسيمها طبقا للأسس والقواعد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة .

#### مادة (١٢) :-

على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية، سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا ، أن يقدم لمأمورية الضرائب العدرية الواقع في دائرة اختصاصها العقار إقرارا على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو ب خطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك خلال المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٤) من القانون ، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسى أو السنوى على البيانات الآتية :-

أ- اسم المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه

الإقرار وفقا لحكم المادة (٢) من القانون .

ب- اسم المحافظة الواقع في دائرتها العقار المبنى واسم التقسيم الإداري كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيمياً أو بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقاً أو حالياً .

ج- عدد أدوار العقار المبنى وعدد الوحدات في كل دور والمحتويات التقسيمية لكل وحدة ومساحتها وقيمتها وفقاً لعقود التمليك أو رخصة البناء ، أو طبقاً للكائن على الطبيعة .

د- اسم الشاغل والإيجار الفعلي ونوع الاستغلال .

هـ- عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومي .

و- المستندات المحدد بها ثمن العقار ان وجدت .

ز- عنوان المراسلة المختار .

ح- بالنسبة للوحدات المستعملة في غير أغراض السكن ، يجب أن يشتمل الإقرار بالاضافه إلى ما سبق على اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجاري ورقم ترخيص النشاط .

وفي جميع الأحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر أو كانت معفاة من الضريبة طبقاً للمادة (١٨) من القانون .

مادة (١٣) :-

تقوم المصلحة بالنشر في الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها في المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه .

وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير في مزار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأمورية التابعة لها الواقع بدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومزار المجالس الشعبية

المحلية وكذلك الموقع الإلكتروني للوزارة والموقع الإلكتروني لمصلحة الضرائب العقارية بشبكة المعلومات الدولية ، على أن يتضمن الاعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات ورقم العدد المنشور فيه .

وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار كل مكلف يقع عقاره فى دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوان المراسلة الثابت بسجلاتها أو بالإقرار المقدم منه ، على أن يوضح بالأخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه ، وذلك بمجرد حصول النشر بالجريدة الرسمية .

وتكون الضريبة واجبه الأداء بمجرد حصول النشر .

### الفصل الثالث

#### الطعن على تقديرات القيمة الايجارية

مادة (١٤) :-

للمكلف بأداء الضريبة الحق فى الطعن على تقدير القيمة الايجارية للعقار أو جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها فى المادة (١٧) من القانون ، وذلك خلال السنتين يوماً التالية لتاريخ الاعلان عن تقديرات القيمة الايجارية ، على أن يراعى ما يأتى :-

(أ) أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لهذا الغرض يسلم لمديرية الضرائب العقارية أو المأمورية الواقع فى دائرة العقار ، وذلك مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية أو المأمورية ، على أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعاً بالمستندات المؤيدة له .

(ب) أن يرفق بالطلب ما يدل على سداد مبلغ خمسين جنيهاً كتأمين لنظر طعنه يرد إليه كاملاً عند قبول الطعن موضوعاً .

ولمديرية الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على التقديرات بمذكرة تقدم للوزير أو من يفوضه من مدير المديرية خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية ، وذلك دون أداء التأمين المنصوص عليه في البند (ب) من هذه المادة .

#### مادة (١٥) :-

تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة لجنة طعن أو أكثر ، للفصل في الطعون طبقاً لأحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية كل من :-

(أ) أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة من مديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار محل الطعن .

(ب) ممثل لوزارة الإسكان ترشحه الوزارة المذكورة .

(ج) اثنين من المهندسين الاستشاريين في المجال الإنشائي أو من ذوي الخبرة في مجال تقييم العقارات المبنية يختارها المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة .

(د) ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن . ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم الرئيس ، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس .

ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مع إعلان الطاعن بنتيجة طعنه ويكون قرارها نهائياً .

وللمكلف بأداء الضريبة و مديرية الضرائب العقارية المختصة الحق في الطعن على تلك القرارات أمام القضاء الإداري خلال ستين يوماً من تاريخ الاعلان بقرار لجنته الطعن ، ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة .



مادة (١٦) :

يكون مقر لجان الطعن فى مديرية الضرائب العقارية ، ولجنة معاينة العقارات المطعون فى تقدير قيمتها الايجارية والاطلاع على كافة الأوراق والمستندات التى تقدم إليها أثناء انعقادها والتى تكون ذات علاقة بموضوع الطعن ولها استدعاء الطاعن لمناقشته إذا لزم الأمر .

مادة (١٧) :

تشكل أمانة فنية لكل لجنة طعن يصدر بها قرار من رئيس المصلحة ، ويجب أن تمسك السجلات الآتية :

(أ) سجل قيد الطعون المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة أو المديرىات وتفيد به الطعون حسب تاريخ ورودها ، ويجب أن يتضمن القيد البيانات الخاصة بكل طعن واثبات المستندات المقدمة من المكلف بأداء الضريبة ومسمياتها ورقم قسيمة سداد التأمين وتاريخها .

(ب) سجل محاضر الجلسات ، وتدون به المداولات التى تدور فى كل جلسة وسجل القرارات التى تنتهى إليها اللجنة .

(ج) سجل قيد إخطارات المكلفين بأداء الضريبة بقرار اللجنة .

(د) أية سجلات أخرى تتطلبها طبيعة العمل باللجنة

وتقوم أمانه لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار اللجنة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على النموذج المعد لذلك مع إخطار المديرية المختصة بالتنفيذ .

### الباب الثالث

#### إجراءات الإعفاء من الضريبة ورفعها

#### مادة (١٨)

يكون الإعفاء من الضريبة عليه في المادة (١٨) من القانون، وفقاً للإجراءات الآتية :

١. يقدم المكلف بأداء الضريبة- عن كل وحدة يطلب إعفاءها من الضريبة - طلباً إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك ، متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد إعفاؤها ، وسبب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت . ويجب قيد هذا الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه .
٢. تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للإدارة المختصة لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من مدير مديرية الضرائب العقارية .

ويراعى عند تطبيق الإعفاء المنصوص عليه في المادة (١٨) من القانون ، ما يأتي :

(أ) أنه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها ما يأتي :

- ١- أن تكون الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون .
- ٢- أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها .

أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعاً ، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة

(ب) أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم العالي أو الأزهر الشريف .

(ج) أن تكون المستشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصاً بها من وزارة الصحة .

(د) أن تكون الملاجئ خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية .

(هـ) أن تستخدم المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية في الأغراض المخصصة لها

(و) تعفى من الضريبة كل وحدة في عقار مبنى مستعمله في الأغراض السس تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣%) عن ستة آلاف جنية ، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة .

(ز) تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها ويعتد في ذلك بالمعينة على الطبيعة وما يرد من بيانات في الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة وفقا لهذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة .

(ح) الدور المخصصة للاستخدام في مختلف المناسبات الاجتماعية التي لا تهدف إلى تحقق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية .

(ط) انه يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقانون ، ما يأتي :

١- أن تكون مسجلة وفقا للقانون .

٢- أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي أو الرياضي .

أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

(ي) انه يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات ، وان تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها .

فإذا لم يكن للضريبة مثل في أي من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة .

في جميع الأحوال إذا زالت عن أي عقار مبنى من العقارات المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع في دائرتها العقار وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه .

وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة والخاصة بزوال سبب الإعفاء موضحا بها تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنها .

مادة (١٩) :

ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون ، وفقاً للإجراءات الآتية :

(أ) يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحده يطلب رفع الضريبة عنها - طلباً إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك ، متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعاً بالمستندات إن وجدت على أن يقيد الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه .

(ب) لا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع المكلف بأداء الضريبة تأميناً مقداره خمسون جنيهاً عن كل وحده يطلب رفع الضريبة عنها . على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه

(ج) على المكلف بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب .

(د) تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للجان الحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة (١٣) من القانون لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية أو من يفوضه فيما عدا حالات الرفع الآتية والتي يتم اعتمادها من مديري مديريات الضرائب العقارية كل في نطاق اختصاصه :

- حالات رفع الضريبة التي لا يتجاوز فيها أجمالي طلب الرفع (٥٠ جنيهاً)
- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً .
- حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية .

(هـ) ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر في هذا الشأن اعتباراً من أول شهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع .

(و) يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن في قرار لجنة الحصر والتقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول ، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون والتي تتولى نظر



الطعن وفقاً لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المنصوص عليها بهذه اللائحة .  
وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه .

#### الباب الرابع

#### تحصيل الضريبة

#### مادة (٢٠) :-

إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في المواعيد المقررة وفقاً للقانون ، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة ، ويراعى ما يأتي :

(أ) اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذي تقاعس عن أداء الضريبة في المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقاً لأحكام المواد (٢٤) و (٢٥) و (٢٦) من القانون دون الإخلال بالعقوبات المقررة في الباب السادس منه .

(ب) يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافة المبالغ المقررة في القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها .

(ج) إخطار المستأجرين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بمسئوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة بسداد الضريبة ، وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر بعشرة أيام .

(د) يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين في حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت انتهاء العلاقة الإيجارية .

#### مادة (٢١) :

تمسك كل مديرية من مديريات الضرائب العقارية سجلاً تفيد فيه الطلبات التي يتقدم بها المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو ورثتهم الذين طرأت عليهم تغيرات اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة، يطلبون فيها تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم .

ويجب أن يتضمن الطلب بياناً وافياً للتغيرات الاجتماعية المشار إليها ، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ، ويتم القيد تباعاً بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب ، ويمنح الطالب ايصالاً يفيد قيد طلبه .

وعلى المديرية بعد قيد الطلب دراسة ما ورد به وإعداد مذكرة برأيها فيه تعتمد من مدير المديرية ، وتقوم بإحالة الطلب والمستندات المرفقة به ومذكرتها إلى رئيس المصلحة . وعلى المصلحة قيد الطلبات الواردة إليها من المديرية في سجل خاص يعد لذلك ، وعرضها على اللجنة المنصوص عليها في المادة (٢٢) من هذه اللائحة .

#### مادة (٢٢) :-

تشكل بقرار من رئيس المصلحة لجنة أو أكثر لدراسة الطلبات المنصوص عليها في المادة (٢١) من هذه اللائحة ، وذلك برئاسة أحد أعضاء مجلس الدولة بدرجة مستشار على الأقل ، وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة لا تقل درجة كل منهما عن درجة مدير عام ، وللجنة أن تطلب من صاحب الشأن تقديم المستندات التي تراها ضرورية للفصل في الطلب ، ولا تكون قرارات اللجنة في الطلبات المعروضة عليها نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه .

وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً ، وفي جميع الأحوال يجب أخطار صاحب الشأن والمديرية المختصة بالقرار .

وزارة المالية

قرار رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠٠٩

بشأن إصدار النماذج والإقرارات والسجلات

المنصوص عليها في قانون

الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

وزير المالية

بعد الاطلاع على قانون الضريبة العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

وعلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بقرار وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

قرر :

المادة الأولى

يعمل بالنماذج والإقرارات والسجلات من رقم (١) حتى رقم (١٨) المرفقة بهذا القرار في شأن تطبيق أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية ولائحته التنفيذية .  
وذلك بالإضافة إلى السجلات والدفاتر التي يتعين على كل من مديرات الضرائب ومأمورياتها إمساكها .

المادة الثانية

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية

صدر في ٢٠٠٩/٨/٣

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالى

بيانات النماذج والإقرارات والسجلات

١- نموذج رقم (١/١) إقرار عن وحدات سكنية ووحدات غير سكنية متواجدة في عقارات سكنية

- (١/ب) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة ( منشآت سياحية )
- (١/ج) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة ( منشآت صناعية )
- (١/د) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة ( تجارى وإدراى )
- (١/هـ) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة ( الموانئ )
- (١/و) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة ( منشآت بترولية )
- (١/ز) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة ( منشآت صحية / تعليمية / رياضية / اجتماعية )

٢- نموذج رقم (٢) إقرار أسباب الإعفاء من الضريبة

٣- نموذج رقم (٣) إخطار بالقيمة الإيجارية المقدرة على العقارات المبنية

٤- نموذج رقم (٤) طلب طعن على تقديرات لجنة الحصر والتقدير

٥- نموذج رقم (٥) إخطار بنتيجة نظر الطعون ضد تقديرات لجان الحصر والتقدير

٦- نموذج رقم (٦) طلب إعفاء من الضريبة

٧- نموذج رقم (٧) طلب رفع الضريبة

٨- نموذج رقم (٨) طلب طعن على قرارات لجان الحصر برفض رفع الضريبة

٩- سجل (٩) بقيد الطعون على القيمة الإيجارية

١٠- استمارة رقم (١٠) بقرار لجنة الطعن فى القيمة الإيجارية للطعون فيها

١١- استمارة رقم (١١) بقرار لجنة الطعن فى طلب رفع الضريبة

١٢- سجل (١٢) بقيد القرارات المقدمة عن أكثر من تكليف فى محافظات مختلفة

١٣- سجل (١٣) بقيد الإقرارات المقدمة عن أكثر من تكليف فى مراكز المحافظة المختلفة

١٤- سجل (١٤) بقيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة

١٥- سجل (١٥) بقيد الإقرارات المقدمة بزوال سبب الإعفاء

١٦- سجل (١٦) بقيد قرارات لجان الطعن

١٧- نموذج رقم (١٧) إخطار للمستأجرين بدفع الأجرة نظير ضريبة المباني

١٨- نموذج رقم (١٨) طلب الاستفادة بأحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بتحميل

الخزانة العامة بالضريبة العقارية



صدر للمؤلف

١. مبررات الإخلاء •
٢. الطريقة العملية لحساب الأجرة القانونية للاماكن غير السكنية •
٣. أحكام النظام العام •
٤. الموجز في أسباب فسخ عقد الإيجار •
٥. الإمتداد القانوني لعقد الإيجار •
٦. التعليق على القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تخفيض الأجرة
٧. التعليق على القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار •
٨. الدفوع الشكلية في قوانين الأحوال الشخصية •
٩. الدفوع المتعلقة بالنظام العام •
١٠. أحكام الترميم والصيانة واتحاد الشاغلين •
١١. التعليق على القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن الضريبة العقارية •

## الفهرس

٢	مقدمه.....
---	------------

## الفصل الأول

٤	نطاق سريان الضريبة وسعرها.....
	• المبحث الأول
٥	نطاق سريان الضريبة العقارات التى تسرى عليها قانون الضريبة العقارية.....
	• المبحث الثانى
٨	كيفية حساب الضريبة ومقدارها.....
	*المطلب الأول
٨	كيفية حساب وعاء الضريبة.....
	*المطلب الثانى
١١	متى يتم إعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية.....

## الفصل الثانى

١٤	حالات الإعفاء من الضريبة ورفعها.....
	• المبحث الأول
١٥	أولا : العقارات التى يرد عليها الإعفاء.....
١٧	ثانيا : الإعفاء المقرر بحدود مالية.....
١٧	ثالثا : الإعفاءات المقررة بقوانين إيجار الأماكن.....
	• المبحث الثانى
١٨	حالات رفع الضريبة وكيفية رفعها.....
١٨	( أ ) حالات عدم استحقاق الضريبة.....
١٨	( ب ) إجراءات وكيفية رفع الضريبة.....
٢٠	( ج ) حكم زوال سبب رفع الضريبة.....
	• المبحث الثالث
٢١	حكم زوال الإعفاء.....

## الفصل الثالث

٢٢	المكلف بأداء « ضريبة وسعرها وتقديم الإقرارات.....
	• المبحث الأول
٢٣	المكلف بالضريبة وسعرها ومقر سدادها.....
٢٣	أولا : المكلفين بأداء الضريبة.....

- ٢٥.....ثانيا : سعر الضريبة
- ٢٥.....ثالثا : مقر وطريقه سداد الضريبة
- المبحث الثاني
- ٢٦ .....الإقرارات الضريبية
- ٢٦ .....أولا :- مواعيد تقديم الإقرارات
- ٢٧.....ثانيا :- جزاء عدم تقديم الإقرار في مواعيده المقررة

#### الفصل الرابع

- ٢٨.....لجان الحصر والتقدير وطرق الطعن ومواعيدها وجهات الاختصاص بنظر الطعون
- المبحث الأول
- ٢٩ .....لجان الحصر والتقدير
- ٢٩ .....أولا: تشكيلها
- ٢٩ .....ثانيا اختصاصات اللجنة
- المبحث الثاني
- ٣١ .....طرق الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية
- ٣١ .....جهات الطعن واختصاصاتها
- المبحث الثالث
- ٣٣.....الاختصاص القضائي بنظر منازعات الضرائب العقارية
- المبحث الرابع
- ٣٣ .....تحصيل الضريبة. وهل المستأجر متضامن مع المالك في السداد
- ٣٣ .....أولا :كيفية تحصيلها
- ٣٤ .....ثانيا :هل المستأجر متضامن مع المكلف بالضريبة في سداد الضريبة
- ٣٤ .....ثالثا :مقابل التأخير في سداد الضريبة
- ٣٥ .....رابعا :الطعن على تقدير القيمة الإيجارية
- ٣٥ .....خامسا :توزيع حصيلة الضريبة

#### الفصل الخامس

- ٣٦ .....العقوبات والتصالح
- ٣٧ .....أولا :- العقوبات
- ٣٧ .....ثانيا:- التصالح

الفصل السادس

- ٣٨ ..... قانون الضريبة العقارية وشبهه عدم الدستورية  
أولاً: الضريبة ثم فرضها على رأس المال وليس على ما يدره من ربح مما يعد تعدى  
٣٩ ..... على الملكية التي يحميها الدستور في المادة ٣٤  
٣٩ ..... ثانياً: عدم تحقيق العدالة الاجتماعي  
٤٠ ..... ثالثاً: ازدواج العقوبة

الفصل السابع

- ٤١ ..... علاقة قانون الضريبة العقارية بغيره من القوانين وتأثيره عليها  
٤٢ ..... أولاً: بقانون الضريبة العامة على الدخل  
٤٢ ..... ثانياً: تأثير وعلاقة قانون الضريبة العقارية بقانون المرافعات  
٤٣ ..... ثالثاً: تأثيره وعلاقته بقوانين إيجار الأماكن  
٤٥ ..... - الإعفاءات من الضرائب العقارية  
٤٧ ..... - مدلول الضريبة الأصلية والضريبة الإضافية في قوانين إيجار الأماكن  
٤٨ ..... الكتب الدورية الصادرة عن وزارة المالية بصدد تطبيق القانون  
٩٩ ..... الفهرس







## في هذا الكتاب

العقارات الخاضعة للضريبة ومدلول العقار في القانون  
العقارات المعفاة من الضريبة وحالات رفع الضريبة  
المكلف والملزم بأداء الضريبة وسعر الضريبة  
كيفية حساب وعاء الضريبة ومقدارها  
عيوب القانون من الناحية الدستورية  
الاختصاص القضائي بنظر منازعات الضرائب العقارية  
لجان الحصر والطقن وجهات ومواعيد الطعن على قرارات تقدير الضريبة  
علاقة القانون بقوانين المرافعات والضريبة على الدخل وإيجار الأماكن



الوكيلان

الأستاذ / سعيد عبد الخالق  
الأستاذ / جمال سويد

الأمانة العامة

الأستاذ / حسين الجمال  
الأستاذ / يحيى التوني

أمانة الصندوق

الأستاذ / عمر هريدي  
الأستاذ / محمد فزاع

